



---

**2025\_CBS\_10832 OMV\_2024118809 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren en exploiteren van een school en sporthal inclusief bijhorende infrastructuur en voorzieningen op de Eandis site alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de bouwwerken - met openbaar onderzoek - Bomastraat en Désiré Fiévéstraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 december 2025

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, 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

**Juridisch kader**

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

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

**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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden en lasten op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Scholengroep van het Katholiek Onderwijs in Gent met als contactadres Tentoonstellingslaan 2, 9000 gent en Van Roey NV met als contactadres Oostmalsesteenweg 261, 2310 Rijkevorsel hebben een aanvraag (OMV\_2024118809) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 april 2025.

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

- Onderwerp: het realiseren en exploiteren van een school en sporthal inclusief bijhorende infrastructuur en voorzieningen op de Eandis site alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de bouwwerken
- Adres: Bomastraat 11 en Désiré Fiévéstraat , 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 2758M2, 2758R2, 2846K, 2846G, 2846F, 2851N, 2851P en 3704H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Een advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie (POVC) werd uitgebracht op 16 september 2025. Het advies wordt gevolgd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Op 19 september 2025 werd een administratieve lus doorgevoerd. De uiterste beslissingstermijn werd hierdoor met 60 dagen verlengd.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 december 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

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

Voorliggende aanvraag betreft de voormalige Eandis-site. Deze site bevindt zich ten noordoosten van het stadscentrum, binnen de R40. De projectsite wordt begrensd door de Désiré Fiévéstraat in het noorden, de Ham in het oosten, de Bomastraat in het zuiden en Nieuwland in het westen.

Binnen het projectgebied bevindt zich het beschermd monument 'Elektrisch onderstation'. In de directe omgeving zijn verder nog volgende beschermde monumenten gelegen: 'Turbinezaal elektriciteitscentrale S.PE' (op ca. 70 m ten zuidoosten), 'Parochiekerk van de Heilige Kerst of Sint.Salvator' (op ca. 140 m ten noordwesten) en 'Pastorie Sint-Salvatorsparochie' (op ca. 200 m ten noordwesten).

De elektriciteitscentrale en het elektrisch onderstation op de site zelf zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving en ruimere projectomgeving nog tientallen andere elementen die eveneens op deze inventaris zijn opgenomen.

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

Deze aanvraag omvat de herbestemming van de site tot een scholencampus inclusief een nieuwe sporthal. Deze scholencampus omvat de samenvoeging van 5 bestaande scholen op één site.

De betrokken scholen zijn Hoger Technisch Instituut Sint-Antonius (deeltijds, voltijds onderwijs en OKAN), IVIO Binnenhof (BuSO onderwijsvormen 3 & 4 B-stroom), Nieuwen Bosch Humaniora (voltijds onderwijs), Onze Lieve-Vrouw Instituut (voltijds onderwijs) en Vrije Handelsschool Sint-Joris ook genoemd Sint-Lievens-College Business (voltijds onderwijs). Deze 5 scholen bevinden zich momenteel allen in de Gentse binnenstad. Omwille van de toestand van het huidig patrimonium, dat functioneel noch bouwkundig voldoet aan de noden van modern onderwijs in duurzame en kwalitatieve gebouwen en omdat de 5 betrokken scholen een ambitieus project van samenwerking willen opzetten is gekozen om een nieuwe site te vinden en daar een campus te bouwen voor de 5 scholen samen. De EANDIS-site werd verkozen als locatie voor realisatie van het scholenproject. Het terrein wordt opgedeeld in EANDIS-noord en -zuid.

Op het deel zuid langs de Bomastraat wordt de scholencampus gebouwd. Op het deel noord aan de Désiré Fiévéstraat wordt een sporthal gebouwd die buiten de schooluren ook ingezet kan worden voor breed gebruik.

De geplande werkzaamheden worden als volgt beschreven:

- Verwijderen bestaande verhardingen en funderingen bij de ontgraving ten behoeve van de voorziene omgevingsaanleg, kelders, regenwaterputten, rioleringen en nutsleidingen.
- Gedeeltelijke sloop van bestaande bebouwing met inbegrip van de funderingen.
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos (8 met stamomtrek >50 cm).
- Nieuwbouw van de schoolgebouwen (ligging zijde Bomastraat):
  - Bouwen van het schoolgebouw en aanhorigheden
  - Realisatie van verhardingen en groenaanleg, incl. aanplant van nieuwe bomen.
  - Aanleg en aansluiten van nutsvoorzieningen, rioleringen
  - Aanleg van een BEO-veld
- Renovatie en verbouwing van gebouwen en inventarispannen.
- Restauratie en gedeeltelijke verbouwing van een als monument geklasseerd gebouw.
- Nieuwbouw van de sporthal (ligging Désiré Fiévéstraat).

De nieuwe inrichting omvat 22 fietsparkeerplaatsen ter hoogte van de sporthal en twee afgesloten fietsstallingen ter hoogte van het schoolgebouw, 494 stallingen voor leerlingen en 307 stallingen voor leerkrachten, waarvan 50 plaatsen voor buitenmaatse fietsen en brommers. Er worden op de scholencampus zelf 11 parkeerplaatsen voorzien, voor specifieke gebruikers.

Daarnaast worden volgende tijdelijke handelingen getroffen, in afwachting van de realisatie van het wijkpark:

- Aanleg verhardingen incl. funderingen en grondaanvullingen i.f.v. toegankelijkheid gebouw.
- Aanleg van een brandweg incl. opstelplaats i.k.v. brandveiligheid.
- Beperkt grondverzet i.f.v. aanwerken maaiveld t.h.v. de achtergevels van de Jan Van Eyckschool en Sporthal Jan Van Eyck.
- Aanleg van wadi's.

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

Deze aanvraag omvat het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een scholencampus én het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een tijdelijke bemaling.

Huishoudelijk afvalwater is afkomstig van sanitaire installaties en keukens. Bedrijfsafvalwater is afkomstig van de garagewerkplaats en een zone voor het wassen van voertuigen (maximaal 3 voertuigen per dag) naast de garagewerkplaats.

Er komt een verflabo met spuitcabine en verfmengbank voor het aanbrengen van verven op auto's voor de opleiding carrosserie. Er zullen ook enkele vaten met verse olie en afvalolie opgeslagen worden voor deze opleiding. Daarnaast wordt er ook een werkplaats met hefbruggen voorzien voor het nazicht, herstellen en onderhoud van autovoertuigen in het kader van deze opleiding. Naast de garagewerkplaats zal er zich ook een zone bevinden voor het wassen van maximaal 3 voertuigen per dag.

Voor didactische doeleinden wordt eveneens een werkplaats gerealiseerd met diverse toestellen voor het behandelen van hout en metaal. Daarnaast wordt er ook een chemie-labo voorzien, eveneens voor didactische doeleinden. Dit labo zal geen afvalwater genereren.

De verwarming van de school zal gebeuren via een cascade:

- In eerste instantie wordt restwarmte van het Telenet-gebouw gerecupereerd;
- bij stijgende warmtevraag zal een BEO-veld (niet indelingsplichtig) aangewend worden;
- de overige warmte wordt voorzien via aansluiting op het warmtenet van Luminus.

Er zal een warmtepomp van 70 kW aangesloten worden op het BEO-veld. De warmteproductie van de sporthal is voorzien via aansluiting op het warmtenet van Luminus.

Voor de productie van sanitair warm water wordt er zowel voor de school als voor de sporthal een boosterwarmtepomp voorzien. Er zullen geen aansluitingen op het aardgasnet gerealiseerd worden, en bijgevolg ook geen klassieke stookinstallaties voorzien worden.

Tijdens de aanlegfase zal bemaling noodzakelijk zijn. Er wordt een tijdelijke bemaling aangevraagd waarbij het bemalingswater - al dan niet via een waterzuiveringsinstallatie- zal geloosd worden op de openbare riolering.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20241022-0084: Jan Van Eyck school

**3.2.2°a** | lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m<sup>3</sup>/jaar) | Het lozen van huishoudelijk afvalwater met een jaarlijks debiet van 12.323 m<sup>3</sup>/jaar | klasse 3 | Nieuw | 12323 m<sup>3</sup>/jaar

**3.4.1°b** | lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (tot en met 2 m<sup>3</sup>/u) | Het lozen van max. 0,35 m<sup>3</sup>/uur - 1,25 m<sup>3</sup>/dag - 55 m<sup>3</sup>/jaar bedrijfsafvalwater afkomstig van het wassen van auto's via een kws-afscheider in de openbare riolering | klasse 2 | Nieuw | 0,35 m<sup>3</sup>/uur

**4.3.b)1°ii** | inrichtingen waarin bedekkingsmiddelen worden aangebracht met een maximaal gehalte aan vluchtige organische stoffen, zoals conform de EG-richtlijn 2004/42/EG, bepaald in bijlage 2A en 2B van het koninklijk besluit van 7 oktober 2005 inzake de reductie van het gehalte aan vluchtige organische stoffen in bepaalde verven en vernissen en in producten voor het overspuiten van voertuigen (voetnoot zie achteraan bijlage 1), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van:

5 kW tot en met 25 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan het industriegebied, vermeld in i) | Verflabo met spuitcabine en vermengbank met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 9,5 kW | klasse 3 | Nieuw | 9,5 kW

**6.4.1°** | opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l | De opslag van olie en afvalolie in 6 vaten van 210 l en 6 vaten van 60 l met een totale opslagcapaciteit van 1.620 liter | klasse 3 | Nieuw | 1620 liter

**15.3.2°** | autoherstelwerkplaats met meer dan 4 schouwputten of hefbruggen volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied | Werkplaatsen voor het nazicht, herstellen en onderhouden van motorvoertuigen met 5 hefbruggen | klasse 2 | Nieuw | 5 schouwputten of hefbruggen

**15.4.2°a** | niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van voertuigen en hun aanhangwagens, volledig of gedeeltelijk gelegen in een ander gebied dan het industriegebied waarin minder dan 10 motorvoertuigen en hun aanhangwagens per dag worden gewassen

|niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van max. 3 voertuigen per dag |klasse 3  
|Nieuw |3 motorvoertuigen en hun aanhangwagens/dag

**16.3.2°a** |koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) |3 koelcellen, 3 diepvriescellen, 1 diepvries en 5 koelkasten, 10 monosplit units en 2 warmtepompen met een totaal geïnstalleerd elektrisch vermogen van 156 kW |klasse 3 |Nieuw |156 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 |opslag van 1460 l gassen in flessen (propan, zuurstof en acetyleen) in verplaatsbare recipiënten |klasse 2 |Nieuw |1460 liter

**17.3.6.1°b** |schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS07 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 2 ton als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is een gebied ander dan industriegebied |opslag van 0,44 ton koelvloeistof in vaten |klasse 3 |Nieuw |0,44 ton

**17.3.8.1°** |voor het aquatisch milieu gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS09 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 2 ton |opslag van 0,44 ton koelvloeistof in vaten |klasse 3 |Nieuw |0,44 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 |De opslag van reinigingsproducten en reagentia voor labo's in verpakkingen met een maximaal inhoudsvermogen van 30l of 30 kg met een totale opslagcapaciteit van 4.000 liter. |klasse 3 |Nieuw |4000 liter

**19.3.1°b** |inrichtingen voor het mechanisch behandelen en vervaardigen van artikelen van hout met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 100 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied |Diverse toestellen voor het mechanisch behandelen van hout met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 10,5 kW |klasse 3 |Nieuw |10,5 kW

**24.4.** |laboratoria waar geen afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd |Eén laboratoria met een uitsluitend didactisch doel, waar geen afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken gegenereerd wordt |klasse 3 |Nieuw |1 labo chemie

**29.5.2.1°b** |smederijen (andere dan rubriek 29.5.1) en/of mechanisch behandelen van metalen en het vervaardigen van voorwerpen uit metaal, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) |Diverse toestellen voor het behandelen van metalen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 55,3 kW |klasse 3 |Nieuw |55,3 kW

**32.2.2°** |schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte |Eén sporthal |klasse 3 |Nieuw |1 sporthal

Inrichtingsnummer 20250512-0015: Tijdelijke bemaling SKOG Jan Van Eyck

**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) |Tijdelijke lozing van bemalingswater van max. 37 m<sup>3</sup>/u - 888 m<sup>3</sup>/dag - 107120 m<sup>3</sup>/jaar |klasse 2 |Nieuw |37 m<sup>3</sup>/uur

**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) |Tijdelijke afvalwaterzuiveringsinstallatie voor het zuiveren van bemalingswater met een debiet van max. 37 m<sup>3</sup>/u – 888 m<sup>3</sup>/dag – 107120 m<sup>3</sup>/jaar. |klasse 2 |Nieuw |37 m<sup>3</sup>/uur

**53.2.2°b)2°** |bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m<sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld |Tijdelijke bemaling met een maximaal jaardebiet van 107.120 m<sup>3</sup> en een verlaging van het grondwaterpeil met meer dan 4 meter. |klasse 2 |Nieuw |107120 m<sup>3</sup>/jaar

## **WIJZIGING AANVRAAG**

### **Ambtshalve wijziging**

Volgende **ambtshalve wijziging** wordt aangebracht aan het oorspronkelijke project:

- gezien er wat betreft de lozing van bedrijfsafvalwater tijdens de exploitatie van SKOG Jan Van Eyck geen bijzondere lozingsnormen worden aangevraagd, wordt rubriek 3.4.1°.b) ambtshalve gewijzigd naar rubriek 3.4.1°.a).

Deze wijziging heeft geen invloed op de procedure en kan ambtshalve worden doorgevoerd.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn relevant voor deze aanvraag:

### Omgevingsvergunningen

- \* Op 02/04/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een tijdelijke bronbemaling voor het droog uitgraven van een kelderverdieping. (OMV\_2020003938)
- \* Op 04/02/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de hernieuwing van een tijdelijke bronbemaling en lozing van afvalwater voor het droog uitgraven van een kelderverdieping. (OMV\_2020132631)
- \* Op 14/07/2022 werd een aktenaam afgeleverd voor de exploitatie van een tijdelijke werf met stookoliecontainer. (OMV\_2022092850)

### Stedenbouwkundige vergunningen

- \* Op 29/09/2009 werd een vergunning afgeleverd voor de sanering van de niet geklasseerde waterloop 'stekenevaardeken'. (2009/365)
- \* Op 13/10/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken in het kader van het collectordossier stekenevaardeken (sanering). (2011/506)
- \* Op 29/09/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een geprefabriceerde gasreducerkast. (2016/08146)

## **3. ADMINISTRATIEVE LUS**

Op 19 september 2025 werd een administratieve lus doorgevoerd op vraag van team MER om de adviestermijn te verlengen. Artikel 13 van het Omgevingsvergunningsdecreet geeft de bevoegde overheid de mogelijkheid om een onrechtmatigheid te herstellen, die is begaan en die kan leiden tot de vernietiging van een beslissing. De uiterste beslissingstermijn werd hierdoor met 60 dagen verlengd.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 4. EXTERNE ADVIEZEN

Deze adviezen zijn na te lezen in het Omgevingsloket en worden integraal gevolgd:

**4.1. Voorwaardelijk gunstig advies van Provinciale Omgevingsvergunningscommissie Oost-Vlaanderen afgeleverd op 16 september 2025 onder referentie O/2025/979 OMV\_2024118809: De conclusie van het advies is als volgt:**

*De povc adviseert GUNSTIG op 16 september 2025, onder voorbehoud van de goedkeuring van het project-MER door departement Omgeving, Team Omgevingseffecten.*

*Het komt tevens de vergunningverlenende overheid toe een gedetailleerde afweging te maken omtrent de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*De omgevingsvergunning kan dan worden toegestaan voor de volgende termijnen:*

- de bemaling voor een termijn van één jaar vanaf de start van de werken,
- de overige IIOA en de SH voor een termijn van onbepaalde duur,

De POVC heeft hiertoe volgende adviezen opgevraagd:

**a) Departement Omgeving – Dienst MER**

*Dit advies werd pas ontvangen nadat het advies van de POVC werd uitgebracht, op 18 november 2025.*

1. Inleiding

*Het voorgenomen project betreft de realisatie van een scholencluster 'Jan Van Eyck school' op de huidige EANDIS-site gelegen aan de Bomastraat in Gent, waarbij 5 verschillende scholen op één site samengevoegd worden. Het terrein van de EANDIS-site wordt opgedeeld in EANDIS-noord en -zuid. Op het deel zuid, langs de Bomastraat, wordt het scholencomplex gebouwd. Op het deel noord, aan de Désiré Fiévéstraat, wordt een sporthal gebouwd die buiten de schooluren ingezet kan worden voor breed gebruik. De stad Gent heeft plannen om het tussenliggende gebied in te richten als wijkpark. Dit maakt geen onderdeel uit van de aanvraag. Het project zal ca. 26.000 m<sup>2</sup> aan gebouwde schooloppervlakte omvatten, waarvan ca. 6.103 m<sup>2</sup> renovatie (mede omwille van het behoud van erfgoedwaarden) en het overige gedeelte nieuwbouw.*

*Het MER werd samen met de omgevingsvergunningsaanvraag (OMV\_2024118809) ingediend.*

*De volgende activiteiten zijn onderworpen aan de m.e.r.-plicht volgens het project-m.e.r.-besluit, met name: Bijlage III*

*2 c) Diepboringen voor zover ze geen betrekking hebben op de verwachte effecten op het leefmilieu die verband houden met de bescherming tegen ioniserende straling, met name: geothermische boringen*

*10 b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)*

10 j) Werken voor onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater, die niet zijn opgenomen in bijlage I of II

Voor categorieën van projecten opgenomen in bijlage III van het project-m.e.r.-besluit, is het indienen van een project-m.e.r.-screening mogelijk. Door de initiatiefnemer wordt echter afgezien van dit verzoek en besliste voor het voorliggend project een project-MER op te maken.

Het Team Omgevingseffecten van de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten besliste op 24 maart 2025 over de aanmelding. De aanmelding bevatte geen vraag tot scopingsadvies. Er werd geen openbare raadpleging voorzien in het voortraject (= periode voorafgaand aan de indiening van het MER samen met vergunningsaanvraag).

Het Team Omgevingseffecten ontving op 24 juni 2025 de vraag om het in het omgevingsloket opgeladen project-MER goed of af te keuren.

## 2. Inhoudelijke toetsing van het project-MER

### 2.1. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 1° DABM<sup>2</sup>

Het project-MER werd opgesteld door het team van erkende MER-deskundigen en de erkende MER-coördinator waarover in de aanmeldingsbeslissing werd beslist.

### 2.2. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 2° DABM

Niet van toepassing. Er werd geen scopingsadvies gevraagd.

### 2.3. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 3° DABM

Het project-MER is kwaliteitsvol uitgewerkt en het bevat alle relevante onderdelen conform artikel 4.3.7. van DABM.

Onder meer de volgende overwegingen speelden een rol bij de toetsing:

- Het MER bevat een beschrijving van de informatie over de locatie en het project (deel 2).
- In het MER werd kort ingegaan op het nulalternatief, locatie- en inrichtingsalternatieven (deel 3).
- Verschillende ontwikkelingsscenario's die kunnen interfereren met het project, werden opgenomen in het MER.
- Het MER bevat een onderzoek naar mogelijk aanzienlijke effecten, inclusief onderzoek naar milderende maatregelen van het project voor de relevante disciplines.
- Als bijlage is een MOBER toegevoegd aan het MER. De mobiliteitseffecten werden hierin onderzocht en geanalyseerd en het bevat een aantal aandachtspunten en knelpunten waarvoor maatregelen worden voorgesteld. De belangrijkste elementen uit het MOBER zijn opgenomen in het MER (deel 5 - Discipline Mobiliteit).
- Er wordt, zowel in de aanlegfase als in de exploitatiefase, geen betekenisvolle impact ten gevolge van bijkomende stikstofdeposities uit het projectvoornemen, ter hoogte van SBZ of natuurreservaten, verwacht. Er wordt ook geen onvermijdbare of onherstelbare schade ter hoogte van het VEN-gebied verwacht. Verder onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.
- Het MER bevat een niet-technische samenvatting.

### 2.4. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 4° DABM

*Het project-MER werd afgetoetst aan de ontvangen opmerkingen en adviezen van het publiek en de geraadpleegde adviesinstanties. Hier volgt een beknopte analyse van de ontvangen informatie:*

*Het Team Omgevingseffecten vroeg advies op het MER aan het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB), Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW), VMM - advisering lozingen, grondwater en lucht/mobiliteit, OVAM, Departement Zorg, De Vlaamse Waterweg, Onroerend Erfgoed, De Lijn, provincie Oost-Vlaanderen en stad Gent.*

*Er kwam heden reactie op het MER of op de vergunningsaanvraag van ANB, MOW, VMM - advisering lozingen, grondwater en lucht - stedenbouwkundig aspect, OVAM, Departement Zorg, De Vlaamse Waterweg, Onroerend Erfgoed en stad Gent.*

*Onder meer volgende overwegingen speelden een rol bij de toetsing en de analyse van de adviezen:*

- *Stad Gent, OVAM, De Vlaamse Waterweg, VMM - advisering lozingen en grondwater geven een gunstig advies met algemene voorwaarden of bijzondere voorwaarden m.b.t. de vergunning.*
- *MOW en Onroerend Erfgoed geven aan geen bezwaar te hebben ten aanzien van het project.*
- *Departement Zorg geeft een gedeeltelijk gunstig advies met volgende opmerkingen m.b.t.: gedeeld en meervoudig ruimtegebruik, de inrichting van de speelplaats, inzetten op actieve verplaatsingen en openbaar vervoer. Zij vragen om rekening te houden met hun aanbevelingen.*
- *ANB en VMM - lucht geven geen advies.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden er 39 bezwaren geformuleerd.*

*Onder meer volgende overwegingen speelden een rol bij de toetsing en de analyse van de bezwaren:*

- *In verschillende bezwaren wordt aangehaald dat een project van deze grootteorde niet inpasbaar is in de beoogde wijk en op de site. In het MER wordt echter geconcludeerd dat het project in zijn geheel past in haar omgeving op macroschaal. Het effect ervan wordt beperkt positief beoordeeld. Het effect op het ruimtegebruik en de gebruikskwaliteit wordt positief beoordeeld.*
- *Verder wordt vaak aangegeven dat de mobiliteitsimpact (verkeersgeneratie, parkeren, verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid, ...) wordt onderschat. De mobiliteitseffecten worden onderzocht in het bijgevoegde MOBER. Doorheen het MOBER zijn er een aantal aandachtspunten en knelpunten aangehaald in de omgeving van de scholencampus, zowel voor de voetgangers- en fietsersstromen ten aanzien van de scholencampus, alsook voor het gemotoriseerd verkeer. Er worden milderende maatregelen voorgesteld die een oplossing kunnen bieden voor de gedetecteerde aandachtspunten. De conclusies en maatregelen uit het MOBER werden opgenomen in het MER. MOW heeft eveneens geen bezwaar ten aanzien van het project.*
- *Geluidsoverlast wordt aangehaald: Er werd een nota akoestiek uitgevoerd waarin de nodige maatregelen worden voorgeschreven om ervoor te zorgen dat de exploitatie kan gebeuren conform de (wettelijke) geluidsvoorwaarden. Uit de berekening van het effect veroorzaakt door het wegverkeer blijkt dat er lokaal op enkele wegsegmenten een beperkt negatief effect*

zal optreden. De geluidsverhoging ligt binnen het toelaatbare van de MER-richtlijn voor wegverkeer.

- Ook wordt een aantasting van de erfgoedwaarden verwacht: In het MER wordt geconcludeerd dat de belangrijke erfgoedwaarden niet verloren gaan, maar worden behouden en/of versterkt. Het effect op erfgoedwaarden is positief.
- Er zal hinder ontstaan door hoogte van het gebouw: Het projectvoornemen voorziet verhoogde bouwvolumes ten opzichte van de huidige toestand. De hoogste volumes bevinden zich aan de binnenzijde van het projectgebied. Er zijn geen relevante schaduw- of windeffecten denkbaar.
- De luchtkwaliteit verslechtert: Er worden geen significante bijdrages verwacht, enkel beperkt n.a.v. stofemissies in de aanlegfase.
- Risico's bij bemaling en infiltratie: In principe zal aan de VLAREBO en Vlareem-regelgeving voldaan worden, maar rekening houdend met de voorkomende verontreiniging worden de grondwaterkwaliteitseffecten van het bemalen als beperkt negatief beoordeeld. Ten gevolge van de bemaling zullen er geen overschrijdende zettingen optreden gezien gewerkt wordt met soilmixwanden (project geïntegreerde maatregel). Het effect is bijgevolg verwaarloosbaar.
- Bezwaren m.b.t. veiligheid: Team Omgevingseffecten - Externe Veiligheid geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling van het project omdat het buiten de maximale effectafstand van de nabijgelegen Seveso-inrichting ligt.

Wat betreft de bezwaren, worden reacties van onderstaande aard als niet relevant beschouwd voor het project-MER:

- reacties die uitsluitend een persoonlijk standpunt inhouden over de wenselijkheid van het project;
- reacties die geen deel uitmaken van de decretaal vereiste elementen van een project-MER (bv. kostenbatenanalyse, waardevermindering of –vermeerdering van onroerend goed per perceel, persoonlijke voorkeuren van omwonenden, ...);
- reacties die gaan over procedurele aspecten buiten deze project-MER procedure;
- reacties die betrekking hebben op zaken buiten de scope van het project-MER.

#### 2.5. Toetsing aan artikel 4.3.8 §2, 5° DABM

Niet van toepassing. Er zijn geen grensoverschrijdende effecten.

Op basis van bovenstaande analyse van de ontvangen informatie, concludeert het Team Omgevingseffecten dat de ontvangen informatie geen aanleiding geeft tot aanpassing van het project-MER en de informatie geen aanleiding geeft tot andere conclusies inzake milieueffecten.

### 3. Goedkeuring van het project-MER

Op basis van de bovenstaande toetsing **keurt** het Team Omgevingseffecten het voorliggende project-MER **goed**.

**b) Departement Mobiliteit en Openbare Werken**  
Stilzwijgend gunstig

### **c) Agentschap Onroerend Erfgoed**

**GUNSTIG** op 28 juli 2025, mits het naleven van onderstaande voorwaarden:

- de originele interieurelementen zijn te vrijwaren (o.a. tegel- en granitovloeren, (geglazuurde) wandtegels, binnen- en buitenschrijnwerk, binnenluiken t.h.v. de ramen, gehamerde trapleuningen in smeedijzer, borstweringen in blauwe simili, originele verlichtingsarmaturen, metalen hijsmechanisme/takel met katrol in voorste ruimte op +1, metalen diensttrap met leuningen...). (Plaatselijke) vervanging gebeurt enkel als deze elementen hun functie niet meer kunnen vervullen en dit op identieke wijze als het origineel. Vervanging van originele elementen bespreekt u voor uitvoering met Onroerend Erfgoed;
- om de originele functie van het Onderstation afleesbaar te houden dienen volgende zaken bewaard te blijven: de 2 nog bewaarde compressoren in de kelder, de naamplaatjes op de lokaaldeuren en op de metalen armaturen in de kelder, de originele verluchttingsroosters en de bewaarde leidingen, wandkasten en verdeeldozen;
- het inkorten van de beglazing van de boven- en onderzijde van het originele metalen buitenschrijnwerk i.f.v. ventilatie is aanvaardbaar mits de aanzichtbreedte van de bijkomende profielen en nieuwe neuzen beperkt blijft. De uiteindelijke uitvoeringsdetails zijn daarom voor productie voor te leggen aan Onroerend Erfgoed;
- het inkorten van de originele binnenluiken met roosters i.f.v. de plaatsing van achterzetramen is niet toegestaan. De luiken dienen integraal gevrijwaard te blijven. De exacte positie van de achterzetramen en de wijze waarop deze bevestigd worden legt u voor uitvoering voor aan Onroerend Erfgoed. Achterzetramen zijn overal vast te zetten in de voegen, niet in de tegels;
- het originele figuurglas (diamanté beglazing) is te vrijwaren, enkel lokaal is vervanging met klaar glas toegelaten in functie van doorzicht op ooghoogte, met name: in de voorgevel de onderste (opendraaiende) ruiten op verdieping +1 en in de zijgevel + achtergevel per schrijnwerkgeheel telkens 2 boven elkaar liggende ruitjes op het gelijkvloers en 3 boven elkaar liggende ruitjes op verdieping +1. Gezien de dubbele toegangsdeur D0.05 niet langer het originele glas bezit kan hier overal klaar glas voorzien worden. De wijze waarop nieuw klaar glas in het bestaande schrijnwerk vastgezet wordt dient u voor uitvoering terug te koppelen met Onroerend Erfgoed;
- de nieuwe voorzetwanden in de kelder (i.f.v. compartimentering) dienen los te staan van de bestaande trappen en hun balustrades en mogen hier niet in of aan bevestigd worden;
- leidingen voor nieuwe technieken mogen nergens originele afwerkingsmaterialen doorbreken. Nieuwe leidingen dienen maximaal te verlopen via de bestaande holtes tussen plafond en vloer en de bestaande kokers;
- nieuwe 'werkstations' mogen niet tot tegen de originele tegelwanden geplaatst worden zodat de wandbetegeling zichtbaar blijft. De nieuwe wandbeugels bevestigt u maximaal aan de reeds bestaande ingemetselde voeten van de originele beugels. Bijkomende doorboringen in de originele wandbetegeling zijn tot een minimum te beperken en koppelt u voorafgaand terug met Onroerend Erfgoed;
- herstel van beschadigde vloer- en wandtegels dient te gebeuren met tegels die qua afmetingen, kleur en textuur identiek zijn aan de originelen en met eenzelfde legpatroon en voegbreedte;
- het nieuwe hellend vlak t.h.v. de inkomhal op het gelijkvloers dient uitgevoerd te worden als een reversibele ingreep (o.a. bevestigingswijze aan de tegelvloer). Detaillering en bevestigingswijze van dit hellend vlak is voor uitvoering voor te leggen aan Onroerend Erfgoed;
- de markeringen aan de boven- en onderkant van elke trapsteek voert u bij voorkeur ook op reversibele wijze uit (i.p.v. opgietsen van een kleurstrook);

- *gezien de aanwezigheid van asbest kunnen de sierplafonds op het gelijkvloers en de eerste verdieping vervangen worden, mits het nieuwe plafond opnieuw het originele decoratieve patroon in houten latwerk overneemt. In de twee grote zalen (Hoogspanningszaal en Tabelzaal) kan een akoestisch performanter plafond voorzien worden. In het kleine lokaal vooraan op +1 (Laagspanningszaal) dient het plafond naar origineel model (vlak zonder akoestische openingen) hersteld te worden;*
- *het maken van een opening in de muur tussen de centrale hoogspanningszaal (0.04) en 3 transformatorlokalen op het gelijkvloers (lokalen 0.06/0.07 en 0.08) is aanvaardbaar mits telkens langs weerszijden en langs de bovenzijde voldoende muurpenanten aanwezig blijven opdat de originele ruimtes afleesbaar blijven. Langs de zijde van de hoogspanningszaal (0.04) dienen de penanten tussen de nieuwe openingen afgewerkt te blijven met de originele wandtegels;*
- *reinigen van gevels dient te gebeuren met een zacht reinigingsprocédé (stoomreiniging, wervelrotatie onder lage druk of gelijkwaardig);*
- *plaatselijk inboetwerk dient te gebeuren in het originele metselverband en met bakstenen die qua formaat, kleur en textuur identiek zijn aan de originelen. Voegwerk dient qua type, kleur en samenstelling aan te sluiten op de originele voegen;*
- *het dak dient zoals origineel afgewerkt te blijven met zwart verniste gebakken muurdeksels. Bij vervanging zijn model en type voor te leggen aan Onroerend Erfgoed;*
- *technische installaties op het dak mogen nergens zichtbaar zijn vanop de begane grond;*
- *de definitieve kleurcodes van alle te schilderen originele elementen (ramen, deuren, wanden, kroonlijsten...) gebeurt op basis van de resultaten van een stratigrafisch kleuronderzoek en bepaalt u in overleg met Onroerend Erfgoed;*
- *alle afwerkingen in simili-pleister zijn te behouden of te herstellen naar origineel uitzicht (met dezelfde hoeveelheid glinstervlokken). Het voorzien van een coating bovenop de simili-pleister is niet toegelaten;*
- *het aanbrengen van publiciteit/belettering op en in het beschermde monument is niet opgenomen in deze vergunning. Hiertoe dient desgevallend een afzonderlijke toelatingsaanvraag voor ingediend te worden;*
- *voor uitvoering zijn volgende zaken voor te leggen aan het agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg:*
  - \* *technische fiches van alle te gebruiken materialen,*
  - \* *voldoende grote proefstalen van reinigingsmethodes,*
  - \* *stalen van nieuwe vloer- en wandtegels, voegwerk, zwart verniste muurdeksels/pannen...,*
  - \* *samenstelling + proefvlakken van te herstellen simili-pierre,*
  - \* *uitvoeringsdetails van nieuw schrijnwerk (o.a. reconstructie van de houten inkomdeur in de straatgevel + achterzetramen (incl. positie en bevestigingswijze) + inkorting beglazing aan de boven- en onderzijde i.f.v. ventilatie),*
  - \* *detailtekeningen van plaatsingswijze nieuw klaar glas in bestaand metalen schrijnwerk,*
  - \* *plannen met leidingentracés van alle technieken,*
  - \* *opmetingstekeningen met detailmaten van de bestaande decoratieve plafonds en uitvoeringstekeningen nieuwe sierplafonds,*
  - \* *definitieve uitvoeringstekeningen rookluik in traphallen,*
  - \* *definitieve uitvoeringstekeningen reversibel hellend vlak in inkomhal gelijkvloers,*
  - \* *kleurcodes van alle te schilderen elementen,*
  - \* *type, afmetingen en kleur van nieuwe roosters voor pulsie en extractie.*

**d) Vlaamse Milieumaatschappij Advies grondwater Oost-Vlaanderen**

**Gunstig** op 19 augustus 2025,

*Dit advies werd verwerkt in de Omgevingstoets (zie 10. Omgevingstoets)*

**e) Vlaamse Milieumaatschappij Advies Vergunning Afvalwater en Lucht**

**GUNSTIG** op 5 augustus 2025:

*Dit advies werd verwerkt in de Omgevingstoets (zie 10. Omgevingstoets)*

**f) De Vlaamse Waterweg**

**GUNSTIG** op 31 juli 2025, mits het naleven van voorwaarden:

*Dit advies werd verwerkt in de Omgevingstoets (zie 10. Omgevingstoets)*

**g) Hulpverleningszone Centrum**

**GUNSTIG** op 9 juli 2025, mits naleven van de maatregelen, reglementeringen en aandachtspunten vermeld in het brandpreventieverslag met referentie 065703-018/SP.

Bijzondere aandachtspunten:

- De definitieve, alsook de tijdelijke brandweerweg, moeten aangesloten worden op de brandweerweg tussen het Stekenvaardeken & Kalkburgpad.
- Deze bijzondere brandweerweg en de aangepaste toegangen van het openbaar domein naar de site dienen gerealiseerd te zijn alvorens de school in gebruik kan worden genomen.
- Ook de tijdelijke brandweerweg moet gerealiseerd zijn, alvorens de school in gebruik kan worden genomen.
- De poorten en hekkens die de sites afsluiten moeten bij brandalarm los gestuurd worden. (Zie ook punt 3.1.)
- Bij de berekening van de open ruimtes (speelplaatsen,...) moet er rekening gehouden worden met de akoestische schermen en valbeveiliging dat deze voldoende doorlaat bezitten.
- Op +3 moeten de wanden tussen het sanitair en het sas EI60 gerealiseerd worden.
- Elektrische borden mogen niet in sassen tussen compartimenten geplaatst worden.
- De compartimentering van de oude sporthal op +1 moet vervolledigd worden naar het sanitair toe:
  - Ofwel wordt de wand tussen het sanitair en de sport EI60 uitgevoerd (roze lijn);
  - Ofwel worden de toegangsdeuren van het sanitair zelfsluitende brandwerende EI130;
- De evacuatiewegen binnen het compartiment moeten te allen tijde een minimale netto doorgangsbreedte van 1,20m bezitten. Dit moet bewaakt worden op de 1ste verdieping ter hoogte van leermarkt.
- De evacuatieweg over het platte dak naar de buitentrap moet op een duurzame wijze afgebakend worden en voorzien zijn van een valbeveiliging.
- De buitendeur van haarzorg 2de & 3de graad moet een minimale netto doorgangsbreedte hebben van 0,8m.
- Op sommige verdiepingen wenst men de toegangsdeuren tot het trappenhuis en de buitendeuren te voorzien van een gecontroleerde vergrendeling. En dit om het weggelooptgedrag tegen te gaan.
- Dit is in strijd met art. 4.2.2.3. van Bijlage 3/1 van het KB Basisnormen. Indien men dit wenst toe te passen (vergrendeling), moet er een afwijking aangevraagd en verkregen worden op het art. 4.2.2.3. van Bijlage 3/1 van het KB Basisnormen bij het FOD Binnenlandse Zaken, Commissie voor Afwijking, Leuvenseweg 1 te 1000 Brussel.

- De buitendeur / nooduitgang ter hoogte van de 'simulatieruimte winkel' mag niet uitgeven op een boom en moet steeds bruikbaar zijn.
- De metalen I-profielen in de sporthal moeten op een gepaste manier brandwerend beschermd worden, afhankelijk van de locatie R30 of R60.
- Indien de nieuwe binnen- en buitentrappen alle verdiepingen van het gebouw aandoen, moet er een afwijking aangevraagd en verkregen worden op art. 4.2.2.2. van Bijlage 3/1 van het KB Basisnormen.
- Er moet een hydrant Ø100 voorzien worden ter hoogte van het Kabelgebouw.

*Inname openbare rijweg: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits expliciete goedkeuring van de brandweer bij aanvang van de werken, in functie van de bereikbaarheid van de ruimere omgeving voor de voertuigen van de brandweer*

#### **h) Provinciale deskundigen milieu en ruimte**

*Met betrekking tot de IIOA*

**GUNSTIG onder voorbehoud van een gunstig advies van de ASTRID Veiligheidscommissie en Team Externe Veiligheid,**

*voor een termijn van onbepaalde duur met uitzondering van de bemaling voor een termijn van één jaar vanaf de starten van de werken, onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden.*

*Volgende overwegingen leiden tot dit advies:*

- *het betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting, nl. een scholencomplex waarbij er tijdens de aanlegfase een tijdelijke bemaling noodzakelijk is voor de aanleg van ondergrondse constructies;*
- *tijdens het openbaar onderzoek werden 39 bezwaarschriften ingediend die o.a. betrekking hebben op de milieuhygiënische aspecten geluid, energie en mogelijke zettingen tijdens de bemaling; deze bezwaren zijn deels gegrond maar worden ondervangen door de voorgestelde milieuvoorwaarden;*
- *gezien het bemalingswater geloosd zal worden op het rioleringsnetwerk, en niet op het oppervlaktewater zoals opgenomen in de aanvraag, komen de bijzondere voorwaarden m.b.t. lozing op het oppervlaktewater uit het advies van de Vlaamse Waterweg te vervallen;*
- *de aanvraag doorstaat de natuurtoets*
- *mits het naleven van de opgelegde milieuvoorwaarden is de kans op hinder voor mens en milieu tot een minimum beperkt.*

*Met betrekking tot de SH*

*Er zijn in deze fase van de aanvraag geen essentiële bezwaren, doch de beoordeling van de stedenbouwkundige, mobiliteits-, water- en toegankelijkheidsaspecten dient verder in de diepte uitgewerkt te worden door de in eerste aanleg vergunningverlenende overheid.*

*Globaal advies*

*Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag **GUNSTIG** geadviseerd **onder voorbehoud van een gunstig advies van de ASTRID Veiligheidscommissie en Team Externe Veiligheid.***

*De vergunning kan toegestaan worden voor **volgende termijnen:***

- *de bemaling voor een termijn van één jaar vanaf de start van de werken,*
- *de overige IIOA en de SH voor een termijn van onbepaalde duur.*

#### **i) Astrid veiligheidscommissie**

**VOORWAARDELIJK GUNSTIG** op 16 september 2025.

Gezien het "Scholenbouwproject Jan Van Eyck" binnen meerdere criteria van de Veiligheidscommissie valt, heeft de commissie beslist dat er in het volledige scholenbouwproject ((nieuwbouw, gebouw (B) "Kabelgebouw", Gebouw (C) "Machinegebouw", gebouw (D) "Verizon" en gebouw "De Bondt") ASTRID in-doordekking dient aanwezig te zijn.

Gezien de hoge onthaalcapaciteit van de nieuwe sporthal "Jan Van Eyck", heeft de commissie beslist dat er in de sporthal ASTRID in-doordekking dient aanwezig te zijn.

**j) Departement Omgeving, Team omgevingseffecten**  
**GEEN BEZWAAR** op 15 september 2025.

**4.2. Geen advies van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 23 september 2025:**

**De aanvraag betreft stedenbouwkundige handelingen in woongebied. Er is geen vegetatie aanwezig die onder toepassing valt van het bosdecreet en/of vegetatiebesluit. Bijgevolg geeft het ANB geen advies.**

**4.3. Geen tijdig advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn.**

**De adviesvraag is verstuurd op 19 september 2025. Op 24 november 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.**

**4.4. Geen tijdig advies van Provincie Oost-Vlaanderen – omgevingsvergunning.**

**De adviesvraag is verstuurd op 19 september 2025. Op 24 november 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.**

**4.5. Voorwaardelijk gunstig advies van OVAM afgeleverd op 9 oktober 2025 onder ref. AMB/BOU/WL/2025-IF-02073:**

Evaluatie

Voorafgaandelijk aan de uitvoering van de aanlegfase, dient nagegaan te worden 'of' er nieuwe gegevens over de grondwater- of bodemkwaliteit voorhanden zijn. Indien nodig, dienen gepaste maatregelen voorzien te worden.

Grondverzet

In de aanlegfase van het project zal ongeveer 14.240 m<sup>3</sup> grond uitgegraven worden (omgevingsaanleg en uitgraving en aanleg van kelders, wadi's, regenwaterputten en rioleringen en leidingen). Alle uitgegraven grond zal afgevoerd worden.

Bij grondverzet bestaat er in principe altijd een risico op verspreiding van verontreiniging. Om dit risico te voorkomen moet er voldaan worden aan de wet- en regelgeving inzake grondverzet (VLAREBO). Als aan deze wet- en regelgeving wordt voldaan, kunnen de effecten met betrekking tot de bodemkwaliteit ten gevolge van het grondverzet als beheersbaar worden beoordeeld.

Effecten in de aanlegfase worden in de MER-studie als verwaarloosbaar tot hoogstens beperkt negatief beoordeeld. Tijdens de exploitatiefase (scholen) worden effecten als verwaarloosbaar beoordeeld. Een strikte opvolging van de wet- en regelgeving maakt dat het risico op bodemverontreiniging tijdens de exploitatie tot een minimum wordt herleid.

Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de volgende informatiebronnen over de bodemkwaliteit van gronden uit het projectgebied:

- De bodemattesten van de gronden die deel uitmaken van het projectgebied: bij de gemeente(n) uit het projectgebied kan worden nagegaan of OVAM bodemattesten aan de

*gemeente heeft afgeleverd voor gronden uit het projectgebied. Die bodemattesten kunnen dan bij de gemeente geraadpleegd worden. Bodemattesten voor de gronden uit het projectgebied kunnen ook bij OVAM worden aangevraagd via <https://ovam.vlaanderen.be/hoe-vraag-ik-een-bodemattest-aan>. Het bodemattest geeft een overzicht van de informatie over de bodemkwaliteit die in het Grondeninformatieregister van OVAM voor de betreffende grond is opgenomen.*

- *Het geoloket van OVAM met bodeminformatie: het geoloket toont op een kaart de ligging van de bodemdossiers waarvoor bij OVAM informatie gekend is en geeft aan in welke fase het bodemdossier zich bevindt (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken, eindverklaring). Het geoloket kan geraadpleegd worden via <https://services.ovam.be/ovam-geoloketten>.*
- *[www.degrotegrondvraag.be](http://www.degrotegrondvraag.be): deze toepassing toont op een kaart de ligging van risicogronden die werden uitgewisseld door de gemeente met OVAM. Tevens wordt aangegeven of op deze gronden reeds een (oriënterend) bodemonderzoek heeft plaatsgevonden.*
- *[www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling](http://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling): op deze website toont de PFAS-opdrachthouder van de Vlaamse Regering een beknopt overzicht van de aanpak en stand van onderzoeken en bijhorende no regret-maatregelen per site in een gemeente.*

*Verder moet rekening gehouden worden met de volgende algemene aandachtspunten:*

- *Bij overdracht van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de verplichtingen van het Bodemdecreet worden nageleefd: bodemattestverplichting (artikel 101 Bodemdecreet) en de bijzondere procedure voor de overdracht van risicogronden (artikel 102 tot en met 115 Bodemdecreet: o.a. uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek).*
- *Bij grondverzet op gronden in het projectgebied moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007.*
- *Een grondwaterhandeling zoals het infiltreren en het onttrekken van grondwater kan een nabijgelegen bodemverontreiniging verspreiden. Daarnaast kan verontreiniging ook impact hebben op de handeling zoals bij de lozing van onttrokken grondwater dat verontreinigd is. Er werd daarom een richtlijn rond grondwaterhandelingen opgemaakt. Die biedt een praktische handleiding voor wie van plan is om een grondwaterhandeling uit te voeren. Deze handleiding is beschikbaar via <https://ovam.vlaanderen.be/bemalingsvoorschriften>.*

### Bemaling

*In de aanvraag is een bemalingsnota opgenomen. Daarin werd nagegaan wat de invloedsstraal van de bemaling is en welke grondwatergegevens voorhanden zijn. Tevens werd een mogelijke negatieve impact nagegaan en eventueel preventieve maatregelen voorgesteld.*

*OVAM heeft aanvullend volgende bemerkingen aangaande een mogelijke impact op de grondwaterkwaliteit:*

- *De duur en het debiet van de bemaling te beperken;*
- *De uitgangspunten te verifiëren aan de werkelijke situatie;*
- *Wanneer een activiteit wordt opgestart die wordt aanzien als een risico-inrichting (cfr bijlage 1 van VLAREM II en aangegeven met een O, A, A\*, B, B\*in de kolom VLAREBO) dan dient bij beëindigen van deze activiteit er een oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd door de betrokken exploitant (cfr artikel 122 bodemdecreet). Tevens dient dan de grond waarop deze activiteit is/was voorzien opgenomen te worden in de gemeentelijke inventaris (van risicogronden). Deze verplichtingen zijn niet van toepassing indien het een tijdelijke inrichting betreft;*

- Wanneer een saneringsproject is goedgekeurd binnen de invloedsstraal van de bemaling, dient er terugkoppeling te gebeuren met de erkend bodemsaneringsdeskundige die de betrokken bodemsanering zal opvolgen.

#### Geothermie systeem

In het kader van de aanlegfase is er ook de realisatie van een geothermie systeem. OVAM heeft volgende bemerkingen:

- Bij de plaatsing dient de nodige aandacht gegeven te worden om lekstromen te vermijden tussen de geologische lagen;
- Er dient nagegaan te worden of de geothermie ook impact heeft op de bodemtemperatuur. Indien dit het geval is dient nagegaan te worden of deze een negatieve impact kan hebben op aanwezige verontreiniging binnen deze zone en dienen gepaste maatregelen genomen te worden.

OVAM wenst er verder op te wijzen dat er sorteerverplichtingen gelden voor bouw- en sloopafval (meer info *Bouw- en sloopafval voor professionelen (vlaanderen.be)*). In de aanlegfase moet uiteraard voldaan worden aan de VLAREMA-regelgeving met betrekking tot afbraakmateriaal en afvalstoffen.

Om de milieu-impact van bouwen zo laag mogelijk te houden, stimuleert OVAM het circulair bouwen. Praktische info om hiermee aan de slag te gaan, is te vinden op:

<https://ovam.vlaanderen.be/sortereneninzamelenbouwensloop>,

<https://ovam.vlaanderen.be/praktische-gids-hoe-maak-ik-mijn-gebouw-toekomstgericht> en

<https://www.totem-building.be/pages/welcome.xhtml>

#### **4.6. Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Departement Zorg afd. preventief gezondheidsbeleid afgeleverd op 3 oktober 2025**

De aanbevelingen in dit advies zijn meegenomen in de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van deze omgevingsvergunningsaanvraag. De bezorgdheden over park, groen en mobiliteit kwamen ook aan bod in bezwaarschriften en worden behandeld in Hoofdstuk 9 (Openbaar Onderzoek).

Daarnaast wordt aan de aanvrager gevraagd om maximaal rekening te houden met de inrichtingsaandachtspunten uit dit advies. Dit wordt als opmerking bij de omgevingsvergunning toegevoegd.

#### **4.7. Gunstig advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu) afgeleverd op 8 oktober 2025:**

Er wordt **gunstig** advies uitgebracht m.b.t. het voorliggende project-MER voor wat betreft het aspect grondwater.

Er wordt een gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)<sup>2°</sup>) voor een termijn van 1 jaar vanaf de start van de werken en een debiet van max. 888 m<sup>3</sup>/dag en 107 120 m<sup>3</sup>/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam

CVS\_0600\_GWL\_1 en een verlaging tot max. 5,5 m-mv voor een project gelegen aan Bomastraat 11 te 9000 Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en bijzondere voorwaarden

Dit advies werd verwerkt in de Omgevingstoets (zie 10. Omgevingstoets)

**4.8. Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 15 juli 2025:  
Ingevolge de aanvraag via het omgevingsloket van 20 juni 2025 verlenen wij graag  
volgende adviezen: AD-25-664.**

Drinkwater (...)

M.b.t. het slopen/verbouwen/renoveren van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Het watertellerlokaal van de op te richten school kant Bomastraat bevindt zich op het gelijkvloers (zie plan 'Bijlage C8A\_SCHOOL\_P\_N\_3110011\_PLAN Gelijkvloers\_V3.pdf') aan de straatkant naast woning huisnr. 35.

Het watertellerlokaal van de nieuw te bouwen sporthal bevindt zich eveneens op het gelijkvloers (zie plan 'Bijlage C8A\_SPORTHAL\_P\_N\_3110012\_PLAN Gelijkvloers\_V2.pdf') vooraan achter de fietsenstalling naast woning met huisnr. 46.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het realiseren en exploiteren van een school en sporthal inclusief bijhorende infrastructuur en voorzieningen op de Eandis site alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de bouwwerken.

Ons advies is gunstig.

Riolering

HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER

(VERHARDE OPPERVLAKTE > 1000m<sup>2</sup>)

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied.

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement.

Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be](http://www.farys.be).

Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaand stelsel
- andere - HERBRUIKT VAN BESTAANDE AANSLUITING

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien

Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE

OP [WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING](http://WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING) VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer)

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen

- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
  - indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.
- De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").
- en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

#### PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN: (...)

Onder de site ligt de overwelfde gracht Stekenevaardeke.

#### ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

In het plan bestaande toestand is de bestaande riolering van de site niet ingetekend. Tijdens de vooroverleggen wat er sprake van een plan met aanduiding van de bestaande afwatering. De aanwezige aansluitingen dienen steeds gebruikt/herbruikt te worden. Men is gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater(=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Specifiek voor dit dossier geldt voor aansluiting van RWA-stelsel

- Aansluiting op het Stekenevaardeke op het terrein is geen optie, mogelijks is er geen afwaartse verbinding meer

- De overloop van private RWA-stelsel wordt cfr afspraken voorzien naar een infiltratievoorziening in het toekomstig park.

Plan met verhardingsontwerp:

Op het verhardingsplan is niet aangeduid waar welke verharding kan infiltreren of naar afstromen. In de hydraulische nota wordt dit ook niet verder behandeld.

Er is een plan met aanduiding van "gesloten verharding", "te behouden gesloten verharding", "verharding die afwatert naast of door de verharding".

Gelieve de laatst vernoemde verharding op te splitsen in "verharding die afwater naast de verharding" en "verharding die afwatert door de verharding".

Voor de verharding die afwatert "naast de verharding" dient de aanliggende groenzone 25% te bedragen van de verharding (zie GSVH 2023).

Plan met rioleringsontwerp:

DWA-stelsel

De dimensionering van de septische putten ontbreekt in dossier. Afhankelijk van aantal WC/IE's moet de dimensionering van de septische put voldoen aan bovenstaande wetgeving.

De aansluiting van de afvalwater dient te worden voorzien thv bestaande aansluiting. Dit is momenteel niet duidelijk.

RWA-stelsel

De wadi's ontbreken op rioleringsplan. Is wel vermeld op het inplantingsplan.

Volgens rioleringsplan wordt 415 m<sup>3</sup> gesloten verharding aangesloten op de wadi. Dit is niet opgenomen in de nota en dus een tegenstrijdigheid.

#### HYDRAULISCHE EVALUATIE

Zie ook waterparagraaf

*De eerste pagina's van de Nota waterhuishouding is een verwijzing naar de beleidskaders en beslissingskader bronmaatregelen*

*Hierbij wordt onder andere vermeld dat "groendaken een opslagcapaciteit moeten hebben van 50L/m<sup>2</sup>". Dan pas mag de oppervlakte gereduceerd worden tot 50% om de berekening van de infiltratievoorziening.*

*In de nota "B26-verantwoordingsnota van de architect" wordt echter volgende vermeld "de groendaken worden aangelegd als extensieve groendaken met een beperkte buffercapaciteit van 35 l/m<sup>2</sup>". Bij gevolg is niet duidelijk hoe de groendaken zullen uitgevoerd worden en met welke oppervlakte in de berekening nu wordt rekening gehouden. Dit wordt best nog verduidelijkt.*

*Bronmaatregelen:*

*Grondwatermetingen:*

*De metingen van de grondwaterstand worden best omgerekend naar mTAW. Dit is eenvoudiger te vergelijken met de bodem van de wadi/gracht/bufferbekken. Tevens wordt best bijhorend MV-peil vermeld.*

*Bij peilen (cm-mv) is niet duidelijk of die Maaiveldpeil betreft of peil tov hoogte peilbuis.*

*Infiltratiemetingen:*

*Per locatie is 1 infiltratiemetingen dmv dubbele ringmethode uitgevoerd en 1 infiltratiemeting dmv omgekeerd Hooghoudtmethode uitgevoerd. Deze proeven verschillen in methode en verschillen in diepte van de meting.*

*Bij de metingen dmv dubbele ringmethode liggen er 2 waarden relatief bijeen: 267.1 mm/u, en 219.6 mm/u en 1 waarde is groter zijnde 457.5 mm/s. Het gemiddelde wordt best genomen van de 2 aanliggende waarden.*

*Bij de metingen dmv omgekeerde Hooghoudtmethode liggen er 2 waarden relatief bijeen: 98.3 mm/u, en 78.8 mm/u en 1 waarde is groter zijnde 737.1. 5mm/s. Het gemiddelde wordt ook hier best genomen van de 2 aanliggende waarden.*

*Voor beide metingen zijn de meetgegevens van locatie 2 heel afwijkende van de metingen van locatie 1 en 3.*

#### **BESLUIT ADVIES RIOLERING**

*Het dossier wordt al volgt geadviseerd: "gunstig advies met voorwaarden"*

*Volgende voorwaarden worden opgelegd*

- Bij de afbraak van de bestaande gebouwen dient men omzichtig te werken te gaan thv ligging van bestaande Stekenekevaardeke zodat er geen schade is aan deze bestaande ingebuisde waterloop.*
- Ook bij het boren van de funderingspallen is voorzichtigheid noodzakelijk.*
- Bij schade aan Vaardeke dient contact te worden opgenomen met Farys en Stad Gent.*
- In de plannen dient verduidelijkt te worden hoe de infiltratievoorziening zal uitgevoerd worden. Hiertoe dienen duidelijk afmetingen van de voorziening aangeduid te worden op grondplan, als dwarsdoorsneden over de voorziening met vermelding van bodempeil, maaiveldpeil, hellingen, peil noodoverloop,...*
- Gelieve bovenstaande opmerkingen te verwerken in aangepast plannen en nota.*

#### **4.9. Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 7 juli 2025:**

*(...) Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:*

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*
- Oprichting van een distributiecabine*

#### **4.10. Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 14 juli 2025: JMS 653824**

*Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :*

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

*Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op [www.proximus.be/bouwen](http://www.proximus.be/bouwen).*

#### **4.11. Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 23 juni 2025: netuitbreiding nodig (aanvragen provider)**

*Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager.*

*U kan dit dossier aanvragen via de klantendienst van de provider. Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen. Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen. (...)*

#### **4.12. Geen tijdig advies ontvangen van Ivago.**

***De adviesvraag is verstuurd op 20 juni 2025. Op 24 november 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.***

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

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

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.  
Een schoolcomplex betreft een gemeenschapsvoorziening die een essentieel onderdeel betreft in de sociale infrastructuur van een woonomgeving. Volgens de gewestplanvoorschriften zijn gemeenschapsvoorzieningen principieel mogelijk mits ze verenigbaar zijn met de woonfunctie. De vestiging van een school is functioneel noodzakelijk voor een goede bereikbaarheid. Aangezien de activiteiten van de school doorgaans beperkt zullen zijn tot reguliere daguren en het complex buiten schooltijd zelfs een meerwaarde al bieden als wijkvoorziening is de school complementair aan een woonfunctie en daarmee aanvaardbaar in de gewestplanbestemming woongebied.

### **5.2. Vergunde verkavelingen**

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

### **5.3. 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.

De toegankelijkheidsambtenaar van stad Gent was betrokken bij het voorontwerp. Dit advies is meegenomen in de verdere uitwerking van het dossier. Op aanraden van de toegankelijkheidsambtenaar werd er ook advies gevraagd aan INTER om de conformiteit met de verordening af te toetsen. Dit advies was ongunstig. De opmerkingen uit dit advies werden dan opnieuw meegenomen door de architecten in de definitieve plannenset bij indiening omgevingsaanvraag. De richtlijnen toegankelijkheid worden als volgt toegepast in de aanvraag:

#### ***Bereikbaarheid***

*De Jan Van Eyckschool ligt binnen de kleine ring van Gent en is goed bereikbaar voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. De site heeft gescheiden toegangen voor voetgangers, fietsers en logistiek verkeer, wat veilige circulatie garandeert. Een toekomstig wijkpark biedt een extra voetgangersingang. Buitenroutes zijn integraal toegankelijk en niveaunderschillen worden opgelost met hellingen, trappen of liften.*

#### ***Parkeren***

*Aan de oostzijde worden enkele parkeerplaatsen ingericht, waaronder één volledig conforme parkeerplaats voor personen met een beperking.*

#### *Speelplaatsen*

*De speelplaatsen van de eerste en tweede graad zijn vlak en drempelloos. Hoogteverschillen worden intern opgelost via trappen en liften. De speelzones van de eerste graad liggen op twee niveaus met elk een eigen functie, maar blijven intern verbonden. Borstweringen zijn 120 cm hoog.*

#### *Toegangen & Circulatie*

*Alle toegangen komen uit op de centrale Spina, die naar het onthaal leidt en de ruggengraat van de circulatie vormt. De hoofdinkom aan de Bomastraat is drempelloos en duidelijk herkenbaar. Gangen zijn breed genoeg voor een draaicirkel van 150 cm en deuren hebben een vrije doorgang van minstens 90 cm. Drie trappenkernen met lift verbinden alle niveaus.*

#### *Buitenomgeving*

*Alle paden zijn volledig toegankelijk, zonder te steile hellingen. Bij bestaande gebouwen worden niveaoverschillen aangepakt met een zichtbare lift en trap. De terreinaanleg vangt overige hoogteverschillen geleidelijk op.*

#### *Inrichting*

*Het onthaal heeft een verlaagd, onderrijdbaar loket en een ruime inkomhal. Fietsenstallingen zijn drempelloos en geschikt voor verschillende soorten fietsen. Elk sanitair blok bevat een aangepast toilet. Signalisatie en kleurgebruik ondersteunen de oriëntatie: rood markeert het centrale hart, groen de circulatiezones.*

#### *Sporthal*

*De sporthal aan de Désiré Fiévéstraat heeft een volledig drempelloze toegang. Gangen en deuren voldoen aan toegankelijkheidsnormen en een verticale circulatieschacht verbindt beide niveaus via conform uitgevoerde trappen met bordessen.*

Als **bijzondere voorwaarde** bij deze vergunning wordt opgenomen dat de inrichting ten alle tijden moet voldoen aan de toegankelijkheidsverordening.

#### ***Gewestelijke verordening voetgangersverkeer***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***Gewestelijke verordening publiciteit***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### **5.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

#### **5.5. Archeologienota**

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/32435>. De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota. Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota werd door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 26 februari 2025 akte genomen.

De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/32435> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. (zie **bijzondere voorwaarde**)

## **6. WATERPARAGRAAF**

### **6.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein/perceel is momenteel bebouwd.

### **6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

#### ***Droogte***

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst:

#### Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater loopt over in een bovengrondse infiltratievoorziening die niet aangesloten wordt op een afwaartse RWA of rioolstelsel. De voorziening kan bij nood overlopen in de groenzone van het toekomstige park om daar ter plaatse te kunnen infiltreren.

#### Verharding

##### **Schoolgebouw**

599,06 m<sup>2</sup> nieuwe verharding en 67,73 m<sup>2</sup> bestaande verharding watert af naar een infiltratievoorziening. De overige verharding is waterdoorlatend en/of watert af naar een naastgelegen groenzone.

## **Sporthal**

De verharding voor de fietsenstalling (58 m<sup>2</sup>) wordt als waterdoorlatend aangelegd. Volgens het aanvraagdossier wordt het terras (51 m<sup>2</sup>) aangesloten op de hemelwaterput.

### Hemelwaterput

#### **Schoolgebouw**

De nieuwe dakoppervlaktes:

-Groendak (35 l/m<sup>2</sup>): 1826 m<sup>2</sup>;

-Plat dak : 1.573 m<sup>2</sup>;

Terrassen: 1.056 m<sup>2</sup>

De bestaande bebouwing (hellend en plat dak): 2.739 m<sup>2</sup>

Totaal: 7.122 m<sup>2</sup>

De hemelwaterput (HWP) moet volgens de GSVH een volume hebben van 712 m<sup>3</sup> (100 l/m<sup>2</sup>). De groendaken worden, net zoals de andere daken, aangesloten op de HWP. Bij deze daken wordt het water dat afstroomt van het dak gefilterd alvorens het terechtkomt in de HWP.

Het hemelwater wordt volgens het aanvraagdossier gebruikt voor het sanitair en het irrigeren van groenzones. Deze laatste omvat geen structureel en jaarrond hergebruik en wordt niet meegerekend in de modellering.

Het ANG bedraagt maximaal 13 558 l/dag. Buiten de reguliere lestijden wordt het ANG ingeschat op 1 356 l/dag.

Uit een modellering (Sirio) blijkt dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume waardoor besloten wordt om de dimensionering van de hemelwaterput uit te voeren op basis van het hergebruik.

Om aan een leegstandpercentage van 5 % te komen, is een hemelwaterput van 515 m<sup>3</sup> nodig. Dergelijke put wordt gesimuleerd 8792 keer over te lopen in 100 jaar en 94,1 % van de watervraag te kunnen dekken.

De afwijking op de dimensionering van de hemelwaterput (GSVH) kan aanvaard worden.

#### **Aandachtspunten**

Voor alle toepassingen die geen drinkwater behoeven dient hemelwater gebruikt. De gebouwen dienen aanvullend intern uitgerust te worden met voldoende aftappunten (dienstkranen) voor onderhoud.

Ondanks de verplichting (zie B25) , worden op de plannen de aftappunten (dienstkranen onderhoud gebouw/omgeving en sanitair) niet vermeld, daarom worden ze als voorwaarde opgenomen in de vergunning, evenals het pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Bij voorkeur wordt er ook voorzien in een automatisch bijvulstelsel (zie TAD GSVH).

## **Sporthal**

De nieuwe dakoppervlaktes:

Plat dak: 1.322 m<sup>2</sup>;

Terrassen: 51 m<sup>2</sup>;

Totaal: 1.373 m<sup>2</sup>

De hemelwaterput moet volgens de GSVH een volume hebben van 137 m<sup>3</sup> (100 l/m<sup>2</sup>).

Het ANG bedraagt tijdens de werkweek (schooluren + na de schooluren) : 484,8 l/dag, in het weekend: 457,5 l/dag.

Om aan een leegstandpercentage van 5 % te komen, zou een hemelwaterput van 9,5 m<sup>3</sup> nodig zijn. Er wordt verder gerekend met een commercieel beschikbaar putvolume van 10 m<sup>3</sup>. Dergelijke put wordt gesimuleerd 6710 keer over te lopen in 100 jaar en 95,7 % van de watervraag te kunnen dekken.

Bij de inschatting van het ANG wordt het aantal mogelijk aanwezige personen (leerkrachten, leerlingen, begeleiders) die gebruik maken van het sanitair gedeeld door 20. Dit lijkt ons een onderschatting. Dit betekent in dit geval dat slechts 1 op 5 personen naar het toilet zou gaan in het gebouw.

Een factor 1/10 lijkt ons meer aangewezen. Dit betekent dat het ANG stijgt naar 547,4 l/dag tijdens de schooluren, 422,28 l/dag na de schooluren en in het weekend 914,94 l/dag.

Per maand geeft dit een ANG van circa 25 000 liter.

De hemelwaterput mag zeker niet te klein gedimensioneerd zijn om voldoende gebruik mogelijk te maken. Het is ook de bedoeling dat het hele jaar door gebruik mogelijk is, ook na lange droge periodes. Bijkomend zal de overloop van de hemelwaterput (via een overloopput) terechtkomen in een infiltratievoorziening op openbaar domein (wijkpark), zie verder. Er dient zoveel mogelijk hergebruikt te worden alvorens er kan geïnfiltreerd worden in het park.

Er wordt opgelegd dat het volume van de hemelwaterput minstens 25 m<sup>3</sup> moet bedragen.

#### **Bijkomende aandachtspunten**

Voor alle toepassingen die geen drinkwater behoeven dient hemelwater gebruikt. Het gebouw dient aanvullend intern uitgerust te worden met voldoende aftappunten (dienstkranen) voor onderhoud.

Ondanks de verplichting (zie B25), worden op de plannen de aftappunten (dienstkranen onderhoud gebouw/omgeving en sanitair) niet vermeld, daarom worden ze als voorwaarde opgenomen in de vergunning, evenals het pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Bij voorkeur wordt er ook voorzien in een automatisch bijvulstelsel (zie TAD GSVH).

#### **Reservoirs Groendienst**

Zowel ter hoogte van de school als aan de sporthal is er onvoldoende ruimte beschikbaar om bovengrondse infiltratiesystemen te voorzien waarbij voldaan wordt aan de normen van de GSVH.

Tussen de school en de sporthal wordt een wijkpark voorzien waar wel ruimte aanwezig is voor een infiltratievoorziening. De stad Gent gaat akkoord met het realiseren van bovengrondse infiltratievoorzieningen in het park (zie verder). Daartegenover werd afgesproken dat er citernes zullen voorzien worden waaruit de Groendienst water kan onttrekken voor irrigatie van het park en andere groenzones in Gent. De citernes zullen gerealiseerd worden als putten waar de hemelwaterput van de school en de hemelwaterput van de sporthal in kunnen overlopen. De groendienst zal het teveel aan water kunnen gebruiken dat niet hergebruikt kan worden in beide gebouwen. De overloopputten zullen overlopen in ondiepe infiltratievoorzieningen in het park. Er worden tijdelijke infiltratievoorzieningen binnen het projectgebied gerealiseerd in afwachting van de aanleg van het park.

De groendienst stelt voorop dat er in totaal minstens 20 m<sup>3</sup> aan overloopputten voorzien moet worden. De onbebouwde ruimte aan de sporthal is zeer beperkt, waardoor geen grote hemelwaterputten kunnen voorzien worden op eigen terrein. Er wordt besloten om voor de

sporthal en de school elk een overlooppot van 10 m<sup>3</sup> te voorzien. In de praktijk zullen deze echter samen voorzien worden in één put, voorzien van een tussenschot. Het is niet geheel duidelijk hoe dit in de praktijk zal uitgevoerd worden. Het detailontwerp dient te gebeuren in overleg met de Groendienst.

Voor het hergebruik door de Groendienst is een aanname gebeurd van 2000 l/dag in het gietseizoen (maart tot en met oktober). Voor de overige maanden is er een verminderd hergebruik van 1000 l/dag (50%) aangenomen. Aangezien het regenwater zal dienen om verschillende groenzones in Gent van water te voorzien, wordt verondersteld dat het transport zal gebeuren met een watertankwagen. De inhoud van deze tankwagen is 2000 liter. Het hergebruik buiten het gietseizoen is een overschatting. In de praktijk wordt geen water opgepompt buiten het groeiseizoen.

#### Groendak

Conform het ABR inzake hemelwater worden de nieuwe platte daken (schoolgebouw) die niet ingezet hoeven te worden voor het hergebruik van hemelwater voorzien van een groendak (35 l/m<sup>2</sup>). De groendaken in het project worden echter eveneens ingezet voor hergebruik (na filtering). Dit is mogelijk. Het merendeel van de platte daken wordt (eveneens) voorzien van PV panelen.

Er wordt voldaan aan het ABR inzake hemelwater.

#### Infiltratievoorziening

De hemelwaterputten zullen overlopen in infiltratiekommen. In de modellering bij de aanvraag zijn 2 aparte voorzieningen ontworpen. Deze komen te liggen in toekomstig openbaar domein (wijkpark). De voorzieningen werden aangeduid op de plannen, met gemodelleerde volumes en oppervlakten, maar werden nog niet in detail uitgetekend.

Plannen voor het wijkpark worden later opgemaakt door de Groendienst. Het ontwerp van de infiltratievoorzieningen wordt dan definitief opgemaakt volgens de geldende regelgeving en randvoorwaarden.

Er zijn op de site 6 infiltratieproeven uitgevoerd, waarvan 3 op een diepte van 0.05 m-mv (met de Dubbele Ringmethode; DR) en 3 op een diepte van 1.30-1.50 m-mv (met de Omgekeerde Hooghoudtmethode; OH). De gemiddelde infiltratiecapaciteit aan de oppervlakte (0.05 m-mv) bedraagt 314.7 mm/u en op diepte 304.7 mm/u. Er wordt gesteld dat de infiltratiecapaciteit t.h.v. de site hoog genoeg is om volledig in te kunnen zetten op infiltratie. De opgemeten waarden liggen vrij ver uiteen waardoor er werd besloten om een worstcasebenadering te hanteren in de modellering. De laagste gemeten infiltratiecapaciteit van 78.8 mm/u wordt beschouwd in de modellen.

Uit studie is gebleken dat de gemiddelde infiltratiecapaciteit in Gent 50 mm/u bedraagt. De gemeten infiltratiecapaciteiten lijken ons uitzonderlijk hoog, wat aanleiding geeft tot twijfel over hun betrouwbaarheid en representativiteit. Het hanteren van de laagste gemeten infiltratiecapaciteit in de modellering is bijgevolg een goede keuze.

Extra metingen ter hoogte van de definitieve locatie voor de wadi's of een veiligheidsfactor 2 in de modellering zijn daarom aangeraden bij ontwerp van de definitieve infiltratievoorzieningen. Onder de bovenste bodemlagen die voornamelijk bestaan uit antropogeen materiaal (baksteen en beton) bestaat de bodem voornamelijk uit matig fijn zand (zwak/matig siltig). Dit bevestigt een goede infiltratiecapaciteit.

Van juli 2024 tot en met maart 2025 werden metingen van de grondwaterdiepte uitgevoerd. Grondwatermetingen op en rond de site tonen aan dat het grondwater vrij diep zit. Gemiddeld gezien zit de GHG 1.73 m onder het maaiveld op de site.

**Schoolgebouw:**

Met een in rekening te brengen afwaterende oppervlakte van 3657 m<sup>2</sup>, moet volgens de GSVH een infiltratievoorziening geplaatst worden met een infiltratieoppervlakte van minimaal 293 m<sup>2</sup> en een volume van minimaal 121 m<sup>3</sup>.

Een voorziening met een oppervlakte van 376.7 m<sup>2</sup> aan het maaiveld (cirkelvorm: diameter 21.9 m) wordt ontworpen. Hiermee voldoet de voorziening aan de vereisten van de GSVH. Het buffervolume onder de drempel bedraagt hierbij 124 m<sup>3</sup> (net voldoende om te voldoen aan de GSVH) en de infiltratieoppervlakte 376.11 m<sup>2</sup> (voldoet ruimschoots aan de GSVH). Bij de modellering van deze infiltratiekom worden in totaal ongeveer 20 overlopen gesimuleerd over 100 jaar, wat relatief veel is. Wegens deze reden wordt gekozen om verder te werken met een voorziening met een oppervlakte van 530.9 m<sup>2</sup> aan het maaiveld (cirkelvorm: diameter 26 m). Deze wordt gesimuleerd slechts 4 keer over te lopen gedurende 100 jaar. Hierbij is er geen overloop bij een T20-neerslagevent.

**Sporthal:**

Met een in rekening te brengen afwaterende oppervlakte van 1015 m<sup>2</sup>, moet volgens de GSVH een infiltratievoorziening geplaatst worden met een infiltratieoppervlakte van minimaal 81 m<sup>2</sup> en een volume van minimaal 33 m<sup>3</sup>. Een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 107.5 m<sup>2</sup> aan het maaiveld (cirkelvorm: diameter 11.7 m) is nodig om aan de criteria van de GSVH te voldoen. Het buffervolume onder de drempel bedraagt hierbij 34 m<sup>3</sup> (net voldoende om te voldoen aan de GSVH) en de infiltratieoppervlakte 107 m<sup>2</sup> (voldoet ruimschoots aan de GSVH). Deze infiltratiekom wordt gesimuleerd slechts 1 keer over te lopen gedurende 100 jaar. Hierbij is er ook geen overloop bij een T20-neerslagevent.

Om de veiligheid van o.a. spelende kinderen in het park te kunnen garanderen, wordt de infiltratiekom maximaal 50 cm diep voorzien. Een voorziening van 50 cm diep is echter mogelijk gezien de vrij diepe grondwaterstanden.

De overloop wordt voorzien op 15 cm-mv. De maximale waterdiepte bedraagt dus 35 cm. De overloop wordt niet aangesloten op een afwaarts RWA- of rioolstelsel. In praktijk kan de infiltratievoorziening bij nood overlopen in de groenzone van het park zelf om daar ter plaatse te kunnen infiltreren. De noodoverloop kan dan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door een verlaagde oever.

Volgens bovenstaande gegevens voldoen de infiltratievoorzieningen aan de GSVH.

Volgens het aanvraagdossier gaat het om voorlopige infiltratievoorzieningen ontworpen voor de RWA-overloop van de school en sporthal. We verwachten dat de aanleg van het park aansluit op de bouwprojecten en dat deze tijdelijke ontwerpen niet hoeven gerealiseerd te worden in afwachting van een definitief ontwerp en aanleg.

Indien de aanleg van voorlopige infiltratievoorzieningen toch noodzakelijk blijken, dienen deze minimaal te voldoen aan bovenstaande dimensies en mogen niet dieper dan 50 cm aangelegd worden. De voorzieningen dienen gemonitord en geëvalueerd met het oog op een definitief ontwerp.

Ook bij de definitieve infiltratievoorzieningen in het toekomstig openbaar domein, een wijkpark, wordt (kan) geen overloop voorzien (worden) op RWA of gemengde riolering. De infiltratievoorziening kan bij nood overlopen in de groenzone van het park zelf (om daar ter plaatse te kunnen infiltreren). Bij het ontwerp en modellering van deze infiltratievoorzieningen dient rekening gehouden te worden met:

- bovenstaande eis dimensionering hemelwaterput sporthal
- wijzigingen hergebruikcijfers
- bij behoud veiligheidsfactor 1 (modellering Sirio), dient men conform de richtlijnen van Farys op de locatie van de infiltratievoorzieningen 3 infiltratieproeven uit te voeren. Indien de peilbuizen waarin de grondwaterstanden werden gemeten nog aanwezig zijn, wordt bij voorkeur de grondwaterstand ook verder opgevolgd en aangepast in het model indien noodzakelijk.

De detail studie/ontwerp/modellering van de infiltratievoorzieningen dient in overleg te gebeuren met Farys, dienst Milieu en Klimaat en de Groendienst!

Er kan voldaan worden aan de GSV en ABR inzake hemelwater indien bovenstaande voorwaarden worden opgevolgd.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (CIW) en de Ontwerprichtlijnen infiltratievoorzieningen (Vlario). Er dient ten alle tijden voldaan te worden aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (**zie bijzondere voorwaarde**).

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

#### **Overstromingen**

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

#### **Waterkwaliteit**

De lozing van het afvalwater en de bronbemaling zijn ingedeelde activiteiten. De impact van de lozing en de bemaling wordt besproken onder het aspect afvalwater/bodem en grondwater. De lozing en de bronbemaling moeten voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

De algemene lozingsnormen voor lozing in riolering zijn van toepassing.

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag

moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

### **6.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

## **7. NATUURTOETS**

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op om er voor te zorgen dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

### **Biologische waarderingskaart**

Het projectgebied is nagenoeg volledig verhard, waarbij verspreid wat groenelementen aanwezig zijn onder vorm van hoogstammige bomen en struiken.

De bouwplaats wordt volgens de biologische waarderingskaart (BWK Gents grondgebied, update van 2020), niet aangeduid als biologisch waardevol. Het wordt gekarteerd als dichte bebouwing en verharde oppervlakte. Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen een woonwijk en de aard en omvang van de werken dient besloten dat geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is.

De omgeving van de site wordt volgens de biologische waarderingskaart die opgemaakt werd voor het Gentse grondgebied hoofdzakelijk ingekleurd als biologisch minder waardevol (o.a. verharde oppervlaktes zonder groen, diverse types van bebouwing,...). Waardevolle elementen zijn vooral gesitueerd ter hoogte van private of openbare parkjes in de buurt.

Gezien de aard van het aangevraagde project kan er redelijkerwijze vermoed worden dat onderhavige aanvraag geen natuurelementen in de onmiddellijke omgeving zal vernietigen of ernstig zal beschadigen.

### **Impact op SBZ en VEN-gebieden**

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de Natura 2000-gebieden ligt de site op ca. 3,2 km ten noordwesten van een onderdeel van het habitatrictlijngebied (SBZ-H) 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' (BE2300006). Binnen een straal van 5 km rondom de site zijn er geen vogelrichtlijngebieden (SBZ-V) gelegen. Overeenkomstig de afbakening van de VEN-gebieden ligt de inrichting op ca. 3,2 km ten noordwesten van het VEN-gebied 'De Damvallei', dat overlapt met het hoger vernoemde SBZ-H 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' en op ca. 3,1 km ten oosten van het VEN-gebied 'De Vallei van de Benedenleie'.

Het project heeft een potentiële impact op de volgende effectgroepen: 'eutrofiëring en verzuring via lucht' (stikstofdepositie) en 'wijziging van de grondwaterstand door grondwaterwinning'.

Er dient nagegaan te worden of er sprake kan zijn van een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ, in het licht van de vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen. Tevens dient nagegaan te worden of er sprake kan zijn van onvermijdbare en onherstelbare schade ter hoogte van natuurwaarden binnen de gebieden van het VEN.

### *Effect van de bronbemaling*

Voor de realisatie van de kelders, de liftputten en de regenwaterbuffer is bronbemaling noodzakelijk zijn. In het kader van deze bemaling wordt een maximaal debiet van 107.120 m<sup>3</sup>/jaar en 888 m<sup>3</sup>/dag aangevraagd. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt maximaal 5,5 m-mv, en de duurtijd van de bemaling wordt ingeschat op 193 dagen. Er werd voorzien om rond de bouwput soilmixwanden te plaatsen om de invloedstraal van de bemaling te beperken. Het bemalingswater zal, al dan niet na voorbehandeling in een waterzuiveringsinstallatie, geloosd worden op de riolering.

De invloedstraal van de bemaling, waarbinnen er een grondwaterstandverlaging van 5 cm verwacht wordt, werd in de bemalingsnota begroot op maximaal 540 meter vanaf de rand van de uitgraving. Er bevinden zich geen Speciale beschermingszones (SBZ) of gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) in deze zone. Binnen de invloedstraal zijn er evenmin biologisch waardevolle en/of aan verdroging kwetsbare elementen gelegen. Op basis van bovenstaande kan redelijkerwijze vermoed worden dat de aangevraagde bemalingswerken geen natuurelementen in de onmiddellijke omgeving zullen vernietigen of ernstig zullen beschadigen.

### *Effect van de stikstofemissies (verzuring en vermisting)*

T.g.v. voorliggend aanvraag zijn er emissies van stikstof te verwachten tijdens de exploitatiefase (extra verkeersgeneratie), alsook tijdens de aanlegfase (werfverkeer). Het project voorziet in het gebruik van duurzame energievormen, zoals warmtepompen, geothermie en aansluiting op een warmtenet. Hierdoor worden tijdens de exploitatiefase geen fossiele brandstoffen verbruikt en zijn er geen emissies te verwachten ten gevolge van stookinstallaties.

Impact op SBZ-H Het Stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten is van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Voor de toepassing van het beoordelingskader dient het geheel van de stikstofdepositie van de al vergunde IIOA én de stikstofdepositie van de verandering in rekening worden gebracht.

Deze berekening werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. Gezien de aanleg- en de exploitatiefase gescheiden zijn in tijd, werd de impactscore voor beide fasen afzonderlijk berekend. Er werd hierbij enkel rekening gehouden met mobiliteit.

Het aantal verkeersbewegingen tijdens de werffase wordt in de aanvraag ingeschat op ca. 3.300 vrachtwagenbewegingen per jaar en 6.600 bewegingen van lichte voertuigen per jaar. Op basis

van de tabellen uit de VITO-studie “Voertuigemissies en *de minimis*-normen: een analytische benadering voor het wegverkeer”, werd de impactscore voor de werffase begroot op 0,004 % (d.i. ten aanzien van KDW van 6 kg N/ha.jaar op een afstand van 2.000 m).

In het aanvraagdossier wordt het aantal bijkomende verkeersbewegingen tijdens de exploitatiefase begroot op 13.600 bewegingen van zware voertuigen en 189.800 bewegingen van lichte voertuigen per dag. Op basis van de tabellen uit de VITO-studie werd berekend dat de impactscore maximaal 0,032 % bedraagt.

Op basis van het voorgaande kan besloten worden dat de impactscore, zowel tijdens de werf- als tijdens de exploitatiefase, minder bedraagt dan de in het Stikstofdecreet geformuleerde drempelwaarde van 1 %.

Een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in het licht van de vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen, wat betreft de effecten van stikstofdepositie via de lucht, kan uitgesloten worden.

#### Impact op de gebieden van het VEN

De impact op de natuur in het VEN dient beoordeeld te worden ten opzichte van de actuele natuurwaarden. Hierbij dient verwezen te worden naar het besluit van de Vlaamse Regering van 10 januari 2024 over de beoordeling van schade aan de Natuur in het Vlaams Ecologisch Netwerk.

Een verscherpte natuurtoets maakt deel uit van de aanvraag. Hierin werd enerzijds de te verwachten stikstofdepositie ter hoogte van de VEN-gebieden begroot; en werd anderzijds een trendanalyse uitgevoerd op basis van de VLOPS-kaarten en de prognose volgens BAU 2030 (Business as Usual 2030-scenario) dat een doorkijk geeft naar de vermestende deposities in 2030. De conclusie luidt als volgt:

*“Gelet op de zeer beperkte grootteorde van de bijkomende stikstofdepositie ten gevolge van het projectvoornemen, kan aangenomen worden dat de realisatie van het projectvoornemen de dalende trend niet hypothekeert en bijgevolg geen onvermijdbare en onherstelbare schade wordt verwacht”.*

Deze conclusie wordt bijgetreden. Er kan bijgevolg ook worden uitgesloten dat de aanvraag onvermijdbare en onherstelbare schade zal veroorzaken aan de natuur in het VEN.

### **Conclusie natuurtoets**

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

### **8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op bijlage I van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit).

Er werd een ontwerp-MER toegevoegd aan het aanvraagdossier. Het project-MER werd definitief goedgekeurd door de dienst MER op 3 november 2026. (zie EXTERNE ADVIEZEN 4.1.a. advies dienst MER)

### **9. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 juni 2025 tot en met 29 juli 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 39 bezwaarschriften ingediend en 1 gebundeld

bezwaarschrift bestaande uit 10 bezwaarschriften. Deze bezwaarschriften worden als volgt beschreven en beantwoord:

## LOCATIE

Het bezwaar stelt dat het project geen nieuwe scholen toevoegt, maar een verplaatsing van bestaande scholen naar een kwetsbare en overbelaste wijk betreft. De wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham is dichtbevolkt, dichtbebouwd, superdivers en kampt met een tekort aan meer dan 5 hectare wijkpark, hoge mobiliteitsdruk en beperkte openbare ruimte. De komst van circa 2.000 leerlingen en honderden medewerkers zou een onevenredige belasting vormen voor een wijk met 12.000 inwoners, zeker in combinatie met de geplande Arteveldecampus voor 2.500 studenten. Volgens het bezwaar overschrijdt dit de draagkracht van de wijk en is de site ongeschikt voor zoveel leerlingen.

### **Antwoord op bezwaar:**

*Het project vertrekt vanuit de noodzaak om Gent te voorzien van kwalitatieve en toekomstgerichte onderwijsinfrastructuur. De keuze om de bestaande scholen te herlokalisieren naar de site aan de Bomastraat betreft een opportuniteit om onderwijsfuncties te verankeren in een centraal gelegen, goed bereikbare stedelijke omgeving. Onderwijs maakt een wezenlijk deel uit van de stedelijke leefomgeving en kan een aanzienlijke bijdrage leveren aan de vitaliteit en diversiteit van een wijk.*

*Bij de voorbereiding van het project is rekening gehouden met de kenmerken en uitdagingen van de betreffende wijk. Door compact te bouwen wordt vermeden dat bijkomende open ruimte verdwijnt. Bovendien wordt sterk ingezet op duurzame mobiliteit om de druk op de buurt te beperken.*

## WIJKPARK

Volgens het gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2019 is het behoud van open ruimte in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham essentieel. De wijk heeft een hoge bevolkingsdichtheid en weinig openbaar groen, met een tekort van meer dan 5 hectare aan wijkpark. De site Bomastraat (ongeveer 2 hectare) wordt als een unieke kans beschouwd om minstens 1 hectare park te realiseren en zo het tekort deels in te vullen. Indien deze kans onbenut zou blijven zal de wijk haar groenachterstand waarschijnlijk nooit kunnen inhalen. Eerdere gemiste kansen, zoals de beperkte groenvoorziening op de site van de Oude Dokken en het verdwijnen van groen bij de Dampoort door nieuwbouw, versterken het belang van het behouden en uitbreiden van groen in de buurt.

Het bezwaar stelt dat het toekomstige wijkpark onterecht wordt opgevoerd als compensatie voor tekorten in het project, zoals speelruimte, infiltratievoorzieningen en groen. Het park maakt geen deel uit van de huidige vergunningsaanvraag, is nog niet vergund of gerealiseerd, en er bestaan geen juridische garanties. Volgens het bezwaar moet de schoolsite autonoom voldoen aan de minimale vereisten, zonder externe compensaties op niet-zekere percelen.

### **Antwoord op bezwaar:**

*Het ontwerp van de schoolsite is opgevat als een compact stedelijk project dat binnen de grenzen van de beschikbare ruimte een kwalitatieve leer- en leefomgeving biedt. Daarbij wordt maximaal voorzien in functies op eigen terrein. Tegelijk wordt de ligging naast het toekomstige wijkpark gezien als een belangrijke opportuniteit: de nabijheid maakt het mogelijk om onderwijsfuncties en publieke voorzieningen te versterken en complementair te laten werken.*

*Hoewel het wijkpark inderdaad een afzonderlijk project vormt, is de realisatie ervan opgenomen in de stedelijke beleidsplannen en daarmee een robuuste en concrete ambitie. Het park wordt ontwikkeld met eigen doelstellingen en kwaliteiten, maar zal ook een meerwaarde betekenen voor de school en de wijk. Het gebruik van het park is dus geen noodzakelijke voorwaarde om de schoolsite te laten functioneren, maar een bijkomend voordeel dat de totale leefkwaliteit van de omgeving verhoogt. Vanuit dit perspectief wordt geoordeeld dat het project autonoom voldoet, terwijl de koppeling met het toekomstige wijkpark de integratie in de buurt versterkt.*

## VOLUME

Het voorgestelde project voorziet 26.000 m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte op een terrein dat te klein is voor het omvangrijke programma. De verhouding tussen vloeroppervlakte en terreinoppervlakte is uitzonderlijk hoog, waardoor de site vrijwel volledig verhard wordt. Essentiële functies zoals parkeren, waterbeheer, speelruimte en groencompensatie worden verplaatst naar de omgeving of het park, wat leidt tot een netto verharding van de schoolsite, in tegenstelling tot de bewering in het MER.

De locatie is onvoldoende groot om het programma kwalitatief te dragen. Hoewel de toelichtingsnota stelt dat de school “maximaal geniet van het park en open ruimte functioneel inzet”, betekent dit dat de site volledig volgebouwd wordt en afhankelijk is van het park en de stad voor essentiële functies. Dit is problematisch: de school moet deze functies op eigen terrein kunnen voorzien of het aantal leerlingen aanpassen aan de beschikbare ruimte.

### **Antwoord op bezwaar:**

*Er wordt benadrukt dat onderwijsfuncties een essentieel onderdeel vormen van het stedelijk weefsel. In een dichtbebouwde wijk is het van groot belang om compact te bouwen om de beperkte open ruimte maximaal te vrijwaren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt biedt voorliggend voorstel een evenwichtige balans tussen bebouwing en open ruimte. Door de schoolfuncties geconcentreerd te organiseren op de site, wordt een groot deel van de beschikbare ruimte efficiënt benut waarbij essentiële functies zoals speelplaats voor leerlingen geïntegreerd blijven. De ruimtelijke impact op de directe omgeving blijft aanvaardbaar: de bebouwing is zodanig gesitueerd dat het uitzicht, de beleefbaarheid en de visuele kwaliteit van de omgeving gewaarborgd blijven.*

## BUITENRUIMTE

Het bezwaar stelt dat de buitenruimte van de geplande school onvoldoende is volgens de AGION-richtlijnen. Voor 1.976 leerlingen zou minimaal 7.904 m<sup>2</sup> nodig zijn (4 m<sup>2</sup> per leerling voor gewoon onderwijs), terwijl de aanvraag slechts 2.836 m<sup>2</sup> open en 1.381 m<sup>2</sup> overdekte speelplaats voorziet, totaal 4.217 m<sup>2</sup>. Bovendien is een groot deel overdekt, en de dakterrassen bieden beperkte groen-, waterdoorlatendheid en belevingswaarde. Dit tekort zou de leefkwaliteit van de campus aantasten. Het bezwaar stelt dat het bouwprogramma moet worden aangepast aan de richtwaarden, eventueel door het aantal leerlingen te verminderen.

### **Antwoord op bezwaar:**

*Er wordt benadrukt dat de AGION-richtwaarden richtinggevend zijn. In het voorliggende project is maatwerk toegepast, waarbij geoordeeld wordt dat de totale buitenruimte en de kwaliteit ervan in verhouding tot de stedelijke context aanvaardbaar zijn en voldoen aan de doelstellingen van een leefbare, functionele campus.*

## OVERLAST

Omwonenden (aanpalende panden en panden aan de overzijde van de Bomastraat) stellen dat het project een rechtstreekse, negatieve impact heeft op hun leefkwaliteit. De geuite overlast manifesteert zich hoofdzakelijk in de vorm van schaduwwerking en storende inking ten opzichte van de aangrenzende woningen.

### **Antwoord op bezwaar:**

*Ten aanzien van de schaduwwerking werd in deze omgevingsvergunningsaanvraag een bezonningsstudie toegevoegd die aantoont dat de schaduwwerking zich hoofdzakelijk op het eigen terrein manifesteert. Een zekere schaduwimpact blijft eigen aan nieuwbouwprojecten in een stedelijke omgeving en wordt in voorliggend voorstel niet als buitenproportionele hinder beschouwd.*

*Betreffende de inking, is het ontwerp in overeenstemming met de vereisten inzake lichten en zichten van het Burgerlijk Wetboek. De wettelijk vereiste afstanden tot aanpalende percelen en de overzijde van de Bomastraat worden gerespecteerd.*

## ERFGOED

De geplande nieuwbouw brengt een aantasting van erfgoedwaarden met zich mee. Hoewel enkel het De Bondt-gebouw beschermd is, zijn ook andere gebouwen op de site waardevol. Door de positionering van de nieuwbouw worden deze waardevolle gebouwen vanop straat onttrokken en komt het beschermde De Bondt-gebouw ingesloten te liggen. Hierdoor verdwijnt de zichtbaarheid van een belangrijke zijkant van het gebouw, waardoor zowel de monumentale kwaliteit als de beleefbaarheid van het erfgoed aanzienlijk afneemt.

### **Antwoord op bezwaar:**

Deze aanvraag bevat zowel een advies van de stedelijke dienst Monumentenzorg als van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Beide diensten hebben de aanvraag voorwaardelijk gunstig beoordeeld na een grondige analyse van de inpassing en de relatie met het beschermd De Bondt-gebouw en de overige waardevolle gebouwen op de site. Uit deze adviezen blijkt duidelijk dat het project de erfgoedwaarde niet schaadt, zolang de opgelegde voorwaarden worden nageleefd.

## MOBILITEIT

### ***Fietsinfrastructuur***

Volgens de AGION-richtwaarden zijn voor 1.976 leerlingen en 415 personeelsleden minstens 1.500 fietsenstallingen nodig. Het project voorziet slechts 494 plaatsen voor leerlingen en 307 voor personeel, wat een groot tekort betekent. Dit zou leiden tot overlast en wildparkeren, zeker omdat de bestaande fietsrekken in de buurt al vol staan. De aanvraag rekent op openbaar vervoer en de geplande tramlijn, maar die is nog niet vergund of gerealiseerd, waardoor dit een onzekere oplossing blijft.

### **Antwoord op bezwaar:**

*Er wordt benadrukt dat de AGION-richtwaarden richtinggevend zijn. Voor elk project is maatwerk noodzakelijk, afgestemd op de concrete stedelijke context, de specifieke ligging en de*

*multimodale bereikbaarheid van de site. In dit voorstel wordt geoordeeld dat de voorziene capaciteit aan fietsenstallingen is afgestemd op het huidige en te verwachten gebruikspatroon en wordt gecombineerd met stimulansen om gebruik te maken van openbaar vervoer en andere duurzame vervoersmodi.*

*De site bevindt zich in een goed ontsloten stedelijk gebied, waar de bereikbaarheid per fiets en met het openbaar vervoer aanzienlijk is. Met toekomstige investeringen in openbaar vervoer – waaronder de geplande tramlijn – zal deze bereikbaarheid verder verbeteren. In dat licht wordt geoordeeld dat de voorziene infrastructuur, in combinatie met de ruimtelijke ligging en alternatieve mobiliteitsopties, voldoende en aanvaardbaar is binnen dit project.*

## **Mobiliteitsstudie**

Er wordt gesteld dat de mobiliteitsstudie geen rekening houdt met het nieuwe circulatieplan (27 maart 2025) en met de sterk toegenomen verkeersdruk na de opening van de Verapazbrug. Daardoor zijn de conclusies volgens de indieners onvolledig en foutief. Het MER toont aanzienlijke stijgingen van verkeer en geluid (tot bijna een verdubbeling op sommige wegsegmenten). Het voorstel voor schoolstraten houdt geen rekening met verkeer uit het noorden. Na invoering van het circulatieplan is het verkeer in Nieuwland verdrievoudigd, wat een zuidelijke ontsluiting noodzakelijk maakt.

### **Antwoord op bezwaar:**

*De mobiliteitsimpact van het project is onderzocht binnen de beschikbare gegevens op het moment van de mobiliteitsstudie.*

*In het MOBER worden milderende maatregelen voorgesteld die een oplossing kunnen bieden voor de gedetecteerde aandachtspunten. De conclusies en maatregelen uit het MOBER werden opgenomen in de project MER die is goedgekeurd op 3 november.*

*De keuze voor schoolstraten, in combinatie met een sterke stimulans voor fiets- en openbaar vervoer, zorgt ervoor dat het autoverkeer rond de school aanzienlijk beperkt wordt en de veiligheid voor leerlingen en omwonenden verbetert. De bereikbaarheid vanuit zowel noordelijke als zuidelijke richtingen kan in overleg met de stad opgevolgd worden, zodat mogelijke knelpunten tijdig aangepakt kunnen worden.*

*De stedelijke context vraagt om keuzes die de leefbaarheid centraal stellen: minder autoverkeer en meer veilige fietsverbindingen. Binnen dit project wordt ingezet op duurzame mobiliteit en verkeersveiligheid, en wordt geoordeeld dat de mobiliteitsimpact aanvaardbaar en beheersbaar is.*

## **Parkeren**

Het bezwaar stelt dat de parkeerproblematiek onvoldoende is meegenomen. De aanvraag voorziet slechts 11 parkeerplaatsen op de site, terwijl minstens 9 parkeerplaatsen op straat verdwijnen en mogelijk nog meer voor een bredere ingang. Voor personeel en leerlingen die met de auto komen, wordt verwezen naar de parkings van Dok-Noord en NMBS Dampoort, maar hun beschikbaarheid en kostprijs zijn onzeker en duurder dan gesteld in het MER. Er is geen garantie dat er plaatsen gereserveerd zijn. Daarnaast ontbreken parkeerplaatsen op de campus voor personeelsleden of leerlingen met een fysieke beperking, wat leidde tot een negatief advies van Inter. Verder veroorzaakt het plan voor een tijdelijke schoolbusparking en fietsvoorzieningen bijkomend verlies van straatparkeerplaatsen, wat de parkeerdruk nog verhoogt. Deze effecten zouden onvoldoende onderbouwd of gecompenseerd zijn.

**Antwoord op bezwaar:**

*Het project vertrekt vanuit een duurzame mobiliteitsvisie die er bewust op inzet de autogerichte verplaatsingen te minimaliseren. De site ligt in een stedelijke omgeving met een hoge bereikbaarheid per fiets, openbaar vervoer en te voet. Er wordt voorzien in een minimale parkeerbehoefte op eigen terrein, aangevuld met nabijgelegen parkeercapaciteit in de omgeving. Deze benadering zet expliciet in op het terugdringen van autoverkeer.*

**Logistiek**

Het bezwaar stelt dat de logistieke aanpak in de aanvraag onrealistisch en onveilig is. Er wordt voorzien dat grotere vrachtwagens achterwaarts uit de Bomastraat zouden moeten rijden, wat wettelijk verboden en gevaarlijk is. Dit kan niet de oplossing zijn bij een nieuwe school met voldoende terreinoppervlakte om dit intern te organiseren. Bovendien is de logistieke nood onvoldoende berekend en wordt onterecht aangenomen dat enkel met bestelwagens geleverd zal worden, terwijl externe leveranciers daar niet toe verplicht kunnen worden. De voorgestelde maatregelen bieden geen garanties en lijken onuitvoerbaar. Als alternatief wordt geopperd om logistiek verkeer naar Dok Zuid te leiden.

**Antwoord op bezwaar:**

*De logistieke organisatie van de schoolsite is ontworpen met de nadruk op veiligheid en beperking van hinder voor de buurt. Het uitgangspunt blijft dat het grootste deel van de leveringen via kleinere voertuigen verloopt. De toelieferingen met grotere vrachtwagens zijn uitzonderlijk en zullen begeleid worden als bijkomende veiligheidsmaatregel. De concrete logistieke werking zal nog verder verfijnd worden in overleg met de stadsdiensten. Het doel is om leveringen zo efficiënt en veilig mogelijk te organiseren, met een duidelijke voorkeur voor bestelwagens en andere lichte voertuigen. Door deze aanpak wordt gegarandeerd dat de dagelijkse logistiek beheersbaar blijft, de veiligheid voor leerlingen en buurtbewoners centraal staat en het project inpasbaar is binnen de stedelijke context.*

**WATERVERHAAL**

Het bezwaar stelt dat de school geen ruimte voorziet voor waterbuffering op eigen terrein en dit afwentelt op het toekomstige wijkpark. Dit park is echter nog niet ontworpen, vergund of gerealiseerd en kwam tot stand via een participatietraject met de buurt. Door de infiltratievoorzieningen daar te plannen, worden de lasten doorgeschoven naar de buurt en dreigt het park aangepast te moeten worden aan de noden van de school in plaats van aan de wensen van de bewoners. Volgens het bezwaar moet de school zelf instaan voor het volledige waterbeheer op eigen perceel.

**Antwoord op bezwaar:**

*Het project kiest voor een geïntegreerde benadering van waterbeheer waarin de schoolsite en het aanpalende park samen functioneren als één duurzaam geheel. In de betreffende context wordt het als een meerwaarde gezien om infiltratievoorzieningen te combineren en op die manier een robuust en klimaatbestendig systeem te creëren. De samenwerking met het park zorgt ervoor dat waterbuffering efficiënter kan worden ingericht. Het wijkpark zal als een volwaardig en zelfstandig project blijven functioneren. Het waterverhaal die eraan gekoppeld wordt, draagt bij aan de klimaatrobustheid en beleefbaarheid van de ruimte, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit voor de buurt.*

*Vanuit dit perspectief wordt de voorgestelde oplossing als verantwoord en aanvaardbaar beoordeeld, omdat ze zowel de schoolsite als de wijk ten goede komt en bijdraagt aan een duurzame inrichting van de omgeving.*

## ENERGIE

Het bezwaar stelt dat de energievoorziening van de schoolsite problematisch is omdat ze afhankelijk wordt gemaakt van restwarmte van het naastgelegen Telenet-datacenter. Er zijn geen garanties dat dit datacenter in de toekomst blijft bestaan, noch bindende contracten die de levering op lange termijn verzekeren. Daarmee is een essentiële basisvoorziening van de school afhankelijk van een externe actor op een ander perceel. Dit toont volgens het bezwaar aan dat het programma niet zelfstandig op de site kan functioneren.

### **Antwoord op bezwaar:**

*Het project kiest voor een innovatieve en duurzame energieoplossing door restwarmte van het aangrenzende datacenter te valoriseren. De gekozen technieken, zoals warmtepompen en het warmtenet, gaan niet gepaard met emissies naar de omgeving, waardoor ze als voordeel hebben dat ze de lokale omgevingsluchtkwaliteit niet beïnvloeden. Indien de restwarmte van het Telenet datacentrum niet meer gebruikt kan worden, behoort het aan de exploitant om een geschikt alternatief te voorzien (en hiervoor zo nodig een aanpassing van de vergunning aan te vragen).*

## MILIEUEFFECTEN

Er wordt gevreesd voor geluidshinder door de oprichting van een nieuwe school. Daarnaast is er ook bezorgdheid over de opslag en afvoer van vervuilende stoffen en mogelijke negatieve effecten van de bemalingswerken. Tot slot wordt ook gevreesd voor schade aan de aanpalende panden ten gevolge van deze werken.

### **Antwoord op bezwaar:**

*De mogelijke geluidshinder als gevolg van de aangevraagde IIOA's wordt besproken onder het aspect 'geluid' bij de bespreking van de milieuhygiënische aspecten. Uit deze beoordeling blijkt dat steeds voldaan wordt aan de toepasselijke geluidsnormen, zoals vastgelegd in VLAREM II.*

*Met betrekking tot het bezwaar aangaande 'de opslag en afvoer van vervuilende stoffen' wordt verwezen naar de bespreking van de milieuhygiënische aspecten (afstands- en verbodsregels, bodem en afvalwater).*

*De mogelijke effecten gekoppeld aan de bemalingswerken werden besproken bij de aspecten 'afvalwater' en 'bronbemaling'.*

*Met betrekking tot het risico op zettingen kan verwezen worden naar de bespreking bij het aspect 'bronbemaling'. In artikel 5.53.1.3 van VLAREM II staat dat de exploitant alle voorzorgen dient te nemen ter voorkoming van schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning. In de voorliggende aanvraag zullen de mogelijke zettingen worden gemonitord door het plaatsen van zettingsbakens ter hoogte van het dichtstbijzijnde, gevoelige object van derden aan alle zijden van de bemaling. Deze bakens worden opgevolgd volgens een monitoringsschema dat opgelegd wordt als bijzondere milieuvoorwaarde en dat gekoppeld is aan concrete maatregelen wanneer vooraf bepaalde drempelwaarden worden overschreden.*

## PARTICIPATIE

Het bezwaar stelt dat de buurt nauwelijks inspraak had in de bestemming van de site of in het finale ontwerp van het project. Er werd geen informatievergadering georganiseerd over de definitieve plannen, en het openbaar onderzoek viel volledig in de maand juli, waardoor door vakantieperiodes de participatie bemoeilijkt werd. Dit tast volgens het bezwaar het draagvlak en vertrouwen van bewoners in een transparant besluitvormingsproces aan.

### **Antwoord op bezwaar:**

*Bij de ontwikkeling van dit project is bewust ingezet op participatie en communicatie met de buurt, via verschillende stadia en kanalen. Het openbaar onderzoek, dat wettelijk werd georganiseerd, bood alle betrokkenen de mogelijkheid om hun opmerkingen en bezwaren kenbaar te maken.*

*Dit openbaar onderzoek is conform de wettelijke procedures georganiseerd.*

## BELANGENVERMENGING

Het bezwaar stelt dat er sprake is van een dubieuze rol van Stad Gent en mogelijke belangenvermenging. De stad is eigenaar van de site, financieel betrokken bij de aanleg van het wijkpark en tegelijkertijd vergunningverlenende overheid. Er zijn afspraken gemaakt tussen de stad en de scholengroep, bijvoorbeeld over de waterbuffering, wat de indruk wekt dat de vergunningverlening beïnvloed zou zijn door andere beleidsdoelstellingen (zoals de aanleg van het park). Daarnaast wordt gewezen op nauwe banden tussen voormalige schepenen en het schoolbestuur, wat het vermoeden van partijdigheid versterkt. Het bezwaar verzoekt de vergunning niet goed te keuren, het project fundamenteel te herwerken, eerst een wijkstructuurplan of RUP op te maken en volwaardige participatie en actuele studies te garanderen.

### **Antwoord op bezwaar:**

*Stad Gent is geen eigenaar meer van de site waarop de school wordt gerealiseerd. Hierdoor is de vermeende belangenvermenging zoals beschreven niet relevant. De stad treedt uitsluitend op als vergunningverlenende instantie maar heeft geen direct financieel of eigendomsbelang in de schoolsite zelf.*

*Alle vergunningprocedures verlopen conform de geldende wettelijke kaders en op basis van objectieve criteria zoals ruimtelijke inpassing, mobiliteit, leefkwaliteit, waterbeheer en milieu. De samenwerking met het toekomstige wijkpark blijft functioneel van aard, gericht op duurzaamheid en klimaatrobuustheid, maar vormt geen voorwaarde voor de realisatie van de school.*

*Vanuit dit perspectief wordt geoordeeld dat de procedure volledig onafhankelijk en transparant verloopt, en dat er geen sprake is van belangenvermenging die de beoordeling van het project beïnvloedt.*

## PLANNEN

De aanvraag voor de ontwikkeling van de site geeft een onjuiste voorstelling van de bestaande toestand. In werkelijkheid wordt het terrein momenteel gebruikt door Hogeschool KASK voor tijdelijke activiteiten zoals toonmomenten en afstudeertentoonstellingen. Bovendien is er een open, groene onverharde zone van ongeveer 700 m<sup>2</sup> aan de Bomastraat, met beplanting die bijdraagt aan een visueel open straatbeeld.

**Antwoord op bezwaar:**

*Er wordt geoordeeld dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoende informatie bevat om de bestaande en nieuwe toestand inhoudelijk te beoordelen. Het tijdelijk gebruik van het terrein is niet relevant voor de beoordeling van deze aanvraag. Ook de aanwezigheid van de betreffende onverharde oppervlakte is voor deze aanvraag niet doorslaggevend in de ruimtelijke beoordeling.*

**10. OMGEVINGSTOETS**

**10.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

**RUIMTE VOOR GENT**

Het voorgestelde schoolproject kan gunstig beoordeeld worden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Onderwijs is een essentiële maatschappelijke functie die deel uitmaakt van een stedelijke omgeving. Het voorzien van schoolinfrastructuur binnen het bestaande stedelijke weefsel draagt bij tot de bereikbaarheid van basisvoorzieningen, versterkt de leefbaarheid van wijken en ondersteunt de sociale samenhang. Het project is verenigbaar met de doelstellingen van **'Ruimte voor Gent' - de ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent:**

**1. Toekomstgericht en kwaliteitsvol verdichten**

Het project maakt gebruik van de bestaande stedelijke ruimte en draagt bij aan een zorgvuldig en toekomstgericht ruimtegebruik. Door infrastructuur in te passen binnen de bestaande stedelijke context wordt het ruimtelijk rendement verhoogd zonder bijkomende aansnijding van open ruimte.

**2. Verweving van functies**

Het situeren van een onderwijsvoorziening in de wijk bevordert de gewenste mix aan functies. Wonen, werken, ontspanning en voorzieningen worden hierdoor beter op elkaar afgestemd. Het project, zowel schoolfunctie als sporthal, draagt bij aan het multifunctioneel karakter van de wijk en ondersteunt de nabijheid van dagelijkse voorzieningen.

**3. Duurzame mobiliteit**

Scholen zijn bij uitstek voorzieningen die goed bereikbaar moeten zijn voor zachte weggebruikers. Door het project te situeren op een plek die vlot bereikbaar is te voet, met de fiets en via het openbaar vervoer, wordt de mobiliteitsdoelstelling van de structuurvisie 'Ruimte voor Gent' mee gerealiseerd. Dit leidt tot minder autoverplaatsingen en bevordert een veilige en duurzame schoolomgeving.

**4. Groen, open ruimte en leefkwaliteit**

Het project zet in op een compact bouwvolume zodat er voldoende open ruimte gevrijwaard kan worden. De aandacht voor een aangename, gezonde leefomgeving versterken de stedelijke leefkwaliteit, in lijn met de visie op een klimaatbestendige stad.

**5. De mens centraal: voorzieningen voor jong en oud**

Onderwijs behoort expliciet tot de essentiële voorzieningen die de structuurvisie 'Ruimte voor Gent' als hoeksteen van leefbare wijken beschouwt. Door in te zetten op een moderne, toegankelijke en goed ingebedde schoolomgeving draagt dit project rechtstreeks bij aan de maatschappelijke doelstellingen van de stad. Het verhoogt de lokale voorzieningskwaliteit en ondersteunt de noden van gezinnen, kinderen en de bredere buurt.

**6. Slim omgaan met schaarse ruimte**

Het project zet in op efficiënt ruimtegebruik en maakt optimaal gebruik van de beschikbare stedelijke ruimte. Dit is conform de visie om binnenstedelijk te verweven en te verdichten waar het kan, met respect voor de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

## **Conclusie**

Het schoolproject past binnen de principes van een goede ruimtelijke ordening én draagt aantoonbaar bij aan de kernambities uit de ruimtelijke structuurvisie 'Ruimte voor Gent' van de stad Gent. Het versterkt het stedelijk weefsel, bevordert duurzame mobiliteit, verhoogt de leefkwaliteit en biedt een noodzakelijke maatschappelijke functie voor de huidige en toekomstige inwoners van de stad.

## **WIJKPARK**

De stad Gent plant de aanleg van een nieuw wijkpark van minstens één hectare op de noordelijke helft van de EANDIS site, grenzend aan het nieuwe schoolgebouw. Het park is bedoeld voor recreatie, wandelen, spelen en sociale samenkomst en biedt ruimte voor sport en activiteiten van buurt- en jeugdorganisaties. De stad betreft de buurt actief bij de verdere invulling. Door de combinatie van park en school zal een levendige en bruisende plek in de wijk ontstaan, waar jong en oud elkaar ontmoeten en activiteiten plaatsvinden.

## **RUIMTELIJKE INPASSING**

Het voorgestelde volume van zowel het schoolgebouw als de sporthal is ruimtelijk aanvaardbaar en afgestemd op de schaal van het terrein. De centrale ophoging van het volume behoudt voldoende afstand tot de aanpalende burelen, waardoor de impact binnen de stedelijke context aanvaardbaar blijft. Het volume is ruimtelijk aanvaardbaar in aansluiting bij het toekomstig wijkpark en kan zich harmonieus integreren in de omgeving. Deze combinatie van bebouwing en openbaar groen zorgt voor een evenwichtige invulling van het perceel en versterkt de kwaliteit van de stedelijke omgeving.

Het nieuwe volume van het schoolgebouw wentelt zich rond het bestaande Telenet gebouw aan de Bomstraat. Deze ontwerpkeuze kan ondersteund worden gezien het akkoord van Telenet dat toegevoegd werd aan deze aanvraag. Vanuit ruimtelijk standpunt kan dit ook de mogelijkheid geven om deze site in de toekomst eventueel toe te voegen aan het schoolproject.

## **STADSBOUWMEESTER**

Team Stadsbouwmeester waardeert sterk de inspanningen van het ontwerpteam om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Volgens Team Stadsbouwmeester wordt een straf, ambitieus en spannend project gerealiseerd binnen een zeer moeilijke opgave. De Kamer is positief over het voorgestelde project, het is radicaal door de beperkingen en complexiteit van de site. Het te behouden Telenet-gebouw heeft de ontwerper verplicht keuzes te nemen die het project ten goede komen. Het project gaat daar op een heldere manier mee om.

De rationeel pragmatische opbouw en programmatische puzzel wordt sterk gewaardeerd, de volumetrie is goed opgebouwd door de hoogbouw in tweede lijn. Binnen deze context zijn weinig alternatieven, de complexiteit en verwevenheid heeft geleid tot een bruisend ontwerp. Er wordt balans gevonden. Een centraal verbindingsvolume fungeert als de ruggengraat van de school en verbindt alle functies en gebouwen, bestaande en nieuwe. Het ontwerp stimuleert samenwerking tussen verschillende gebruikersgroepen, verkort loopafstanden, zorgt voor een logische circulatie en duidelijke wayfinding. Tegelijk draagt het bij aan het doorbreken van de nog steeds stigmatiserende grenzen tussen de opleidingen.

Architecturaal wordt een fijn project voorgesteld. Het doel is het creëren van een moderne onderwijsfaciliteit die het historische karakter van de site omarmt en in dialoog brengt met nieuwe hedendaagse architectuur. De architectuur zorgt voor een plek van eenheid, een

stimulerende en flexibele leeromgeving. De principes voor materialisatiekeuzes en toepassing ervan maken van het geheel een leesbaar ensemble. De speelplaatsen/tuinen op niveau zijn sterk beredeneerd opgebouwd, ze zorgen voor rust, groen en een zachte overgang naar de omgeving. Ze zijn ontworpen met eigen karakteristieken, afgestemd op de leeftijd en behoeften van de leerlingen. Daarbij is aandacht gehouden voor de integratie in de bestaande omgeving, en akoestiek naar omwonende toe. Zowel voor kinderen als voor leerkrachten zal dit een bijzondere leeromgeving worden. Dat bepaalde functies worden opengesteld naar de buurt wordt sterk toegejuicht, dat zorgt voor de maatschappelijke integratie van de school in de stad. Het project heeft volgens Team Stadsbouwmeester alles in zich om een referentieproject voor scholen in Gent te worden.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

## MONUMENTENZORG

Beide projectlocaties zijn gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

### 1. Site Désiré Fiévéstraat

De site beschikt niet over een erfgoedstatuut en bevat geen waardevolle bebouwing. Vanuit erfgoedperspectief worden er geen bezwaren geformuleerd tegen het voorliggende ontwerp.

### 2. Site Bomastraat

De site aan de Bomastraat is in zijn geheel opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: als “Elektriciteitscentrale” (ID: 132606). Het betreft de voormalige elektriciteitscentrale, gebouwd omstreeks de Eerste Wereldoorlog, en in 1926 overgenomen als stadsbedrijf.

Daarnaast bevat de site het “elektrisch onderstation” dat beschermd is als monument (ID: 7762).

De site als geheel heeft een industrieel archeologische en historische waarde. Het elektrisch onderstation heeft daarenboven ook nog een architectuurhistorische waarde. Op deze locatie werd de eerste elektriciteitscentrale van Gent werd gebouwd in 1903 door de private maatschappijen A.E.G. en Union Electrique. Ze heeft dan ook een symbolische betekenis en vormt de bakermat van de elektrificatie in Gent.

De aanvrager liet een uitgebreid bouwhistorisch onderzoek uitvoeren over de site. Hieruit blijkt dat de site drie grote fasen kent, waarbij de eerste twee fasen als waardevol worden beschouwd (periode 1904 – 1960). Verschillende gebouwen zijn getuigen van deze fasen, worden behouden en geïntegreerd in het project. Het gaat dan meer bepaald over:

- Het bureel en machinegebouw (1905) – gebouw C
- Kabelgebouw en Hulpstatie (1933-1934) – gebouw B
- Gebouw voor dispatching (Verizongebouw) (1960 – 1963) – gebouw D
- Elektrisch Onderstation (1952-1953) – gebouw A

De erfgoedkenmerken van elk gebouw zijn correct geanalyseerd in de bouwhistorische en erfgoednota. De voorgestelde ingrepen zijn afgestemd met de dienst Stadsarcheologie en

Monumentenzorg. Telkens werd er gezocht naar oplossingen waarbij de functie combineerbaar is met de specifieke erfgoedwaarde van elk gebouw.

Gebouw C: Voor het bureel- en machinegebouw houdt het ontwerp rekening met de ruimtelijke verschillen en eigenheid tussen het bureelgebouw en de machinehal. De Structuur en indeling van deze gebouwen blijft behouden. De gevels worden hersteld, doch worden er ook nieuwe niet storende toevoegingen gedaan in functie van de herbestemming. Het ontwerp houdt rekening met de waardevolle verbouwingsfase van De Bondt, waardoor het een gelaagd verhaal blijft.

Gebouw B: Het kabelgebouw en Hulpstatie behoud zijn industrieel karakter. De gevels worden opnieuw geherwaardeerd en ook in het interieur blijft de betonstructuur en opbouw nog zichtbaar en afleesbaar. De nieuwe functies in dit gebouw sluiten aan bij het karakter. De nieuwe toevoegingen, zoals de openingen in de blinde muur zijn afleesbaar en sober.

Gebouw D: Het Verzorggebouw wordt getypeerd door zijn verzorgd baksteenmetselwerk waarbij vooruitspringende vlakken, betonnen en arduinen omlijstingen reliëf geven aan het gevelvlak. Het Opvallend is de gemarkeerde verticale inkomzone met glasdallen en betonnen luifel. Het ontwerp voorziet een forse ingreep op de lage gelijkvloerse en eerste verdieping van het gebouw waarbij de twee ramen van de eerste verdieping worden opengemaakt tot straatniveau in functie van een doorgang. Eén verdieping wordt dan ook gesupprimeerd. De traphal met typerend traplicht uit glasdallen blijft integraal behouden. Gezien de lage verdiepingshoogtes, de sobere baksteenstructuur en behoud van de ritmering en architectuurtaal van dit pand, kan deze ingreep gunstig geadviseerd worden.

Gebouw A: Het beschermde onderstation wordt onderdeel van de school als leslokalen zijnde ateliers elektriciteit. De voorgestelde functie is verenigbaar met de erfgoedwaarde van dit pand. Er zijn echter een aantal ingrepen nodig om deze functie mogelijk te maken in kader van brandveiligheid, klimatologische omstandigheden, bruikbaarheid. Deze ingrepen werden weloverwogen ontworpen met respect voor de zeer specifieke interieurafwerking en gevelarchitectuur.

De aanvraag omvat een uitgebreide beschrijving van de bestaande toestand van dit gebouw, een verantwoordingsnota van de ingrepen aangevuld met details. Technische fiches van te gebruiken materialen of technische beschrijving ontbreekt. Aangezien de werken onder de toelatingsplicht vallen, worden voorwaarden opgelegd om het passiefbehoudsbeginsel te waarborgen.

Vanuit erfgoedcontext kan de aanvraag dan ook gunstig geadviseerd worden, mits te voldoen aan de opgestelde voorwaarden.

#### MOBILITEIT

De site is zeer goed bereikbaar met duurzame modi. De modale verdeling van leerlingen en personeel wordt erg duurzaam ingeschat, waarbij er vooral een zeer hoog gebruik van openbaar vervoer wordt ingeschat voor de leerlingen. Het is robuuster om voor deze leerlingen uit te gaan van een iets hoger fietsgebruik. En daarom is het positief dat een overaanbod aan fietsparkeerplaatsen voorzien worden, zowel voor leerlingen als personeel. De inrichting van de fietsparkeerplaatsen voldoet grotendeels aan de inrichtingsrichtlijnen. Aan volgende richtlijnen moet nog voldaan worden:

**(zie bijzondere voorwaarden)**

- De dubbellagse fietsenstallingen worden enkel geplaatst waar de gangpadbreedte minimaal 2m65 bedraagt.
- De deuropening naar de fietsenstalling voor personeel moet minimaal 1m30 breed zijn.
- Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden in de fietsenstalling voor personeel
- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond te gemarkeerd worden zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen

Er is een kleine autoparking voorzien die de parkeernood van enkele specifieke bezoekers van de site en dienstvoertuigen opvangt. Voor het opvangen van andere autoparkeerbehoefte verwijst men naar offstreet parkeermogelijkheden op wandelafstand. Hierdoor wordt gemotoriseerd verkeer naar de onmiddellijke omgeving van de school ontraden, wat de verkeersveiligheid van de schoolomgeving te goede komt en is een stimulans voor duurzame mobiliteit. Het is echter wenselijk dat een schoolvervoersplan wordt opgemaakt die als doel heeft de stromen van gemotoriseerd verkeer naar de site maximaal te ontraden en afspraken maakt over de alternatieve parkeermogelijkheden voor personeel. Gericht bereikbaarheidsadvies moet duidelijk gecommuniceerd worden met alle gebruikers van de site.

In de werffase is er aandacht nodig voor de impact op de omgeving. Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen wordt gevraagd aan de bouwheer om voor de start van de werken contact op te nemen met de Stad Gent.

## **10.2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

### **Aspect afstands- en verbodsbepalingen**

De verbodsbepalingen m.b.t. het aanbrengen van bedekkingsmiddelen zijn hier niet van toepassing gezien het een spuitcabine betreft die is ingedeeld in de derde klasse (artikel 5.4.1.2.§4 van VLAREM II) en de inrichting enkel bedoeld is voor didactische doelstellingen (artikel 5.4.1.2.§5 van VLAREM II).

De minimale scheidingsafstanden van bijlage 5.17.1. van VLAREM II tussen de opslag van brandbare vloeistoffen en de gevaarlijke producten dienen steeds gerespecteerd te worden.

De afstandsregels voor de opslag van gassen in verplaatsbare recipiënten dienen gerespecteerd te worden. Er wordt één opslagplaats voorzien op de site, waarin er zowel ontvlambare (acetyleen en propaan) als oxiderende gassen opgeslagen (zuurstof) worden. De opslagplaats bevindt zich op meer dan 3 m van de perceelsgrens.

Tussen gassen van groep 1 (ontvlambare gassen) en groep 3 (oxiderende gassen) geldt een minimale te respecteren scheidingsafstand van respectievelijk 2 meter bij een open opslagplaats en 5 meter bij een gesloten opslagplaats. In voorliggende geval is echter niet duidelijk of het om een open of gesloten opslag gaat. Gezien de ruimte voor de opslag van de gevaarlijke gassen voldoende ruim gedimensioneerd is (5,85 m x 2 m), kan hier in principe aan voldaan worden. Dit wordt opgenomen als een aandachtspunt.

Gasflessen moeten steeds met behulp van beugels of kettingen tegen omvallen beschermd worden. Op elke fles moet duidelijk de inhoud vermeld staan. Volle en lege gasflessen dienen apart gestockeerd te worden.

## **Aspect afval**

De afvalstoffen die vrijkomen tijdens de bouwfase dienen afgevoerd te worden volgens de bepalingen opgenomen in het materialendecreet en VLAREMA.

Alle materialen, die geen afval zijn, moeten zoveel mogelijk worden gegroepeerd, gesorteerd en op een ordelijke manier opgeslagen.

De afvalstoffen die vrijkomen bij de uitbating van de inrichting omvatten: papier- en kartonafval, groenafval, PMD, hout- en metaalafval, etensresten en keukenafval en afvalwater van het chemielabo.

Bovenstaande afvalstromen worden afzonderlijk ingezameld en gestockeerd in daartoe voorziene afvalrecipiënten in afwachting van ophaling door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of –makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

De voorziene KWS-afscheider dient op regelmatige basis gereinigd, met het ophalen van het slib door een erkend verwerker.

Dit wordt als opmerking opgenomen.

## **Aspect afvalwater**

### *Lozingsituatie:*

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de stad Gent ligt de site in centraal gebied. De ontvangende riolering betreft een gemengd stelsel en is aangesloten op de RWZI van Gent.

### Huishoudelijk afvalwater

De lozing wordt gevraagd van maximaal 12.323 m<sup>3</sup>/jaar huishoudelijk afvalwater in een centraal gebied. Dit afvalwater omvat onder meer sanitair afvalwater, begroot op 3.071 m<sup>3</sup>/jaar, en water afkomstig van de leslokalen voor praktijklessen (o.a. keukens, haartooi,...), geraamd op 9.252 m<sup>3</sup>/jaar.

Het huishoudelijk afvalwater van de school wordt via een septische put en een vetafscheider geloosd op de openbare riolering langs de Bomastraat. Het huishoudelijk afvalwater van de sporthal wordt, na voorbehandeling in een septische put, geloosd op de riolering langs de Désiré Fiévéstraat.

De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8. van VLAREM II.

### Bedrijfsafvalwater

### *Aanlegfase - Lozing van bemalingswater*

Voor de realisatie van de kelders, de liftputten en de regenwaterbuffer zal bemaling noodzakelijk zijn.

Het bemalingswater zal, al dan niet na voorbehandeling in een waterzuiveringsinstallatie, volgens de informatie uit het aanvraagdossier geloosd worden op de RWA-riolering en vervolgens zo terecht komen in het oppervlaktewater (het Handelsdok).

De VMM verduidelijkt echter in hun advies dat er op voorliggende locatie geen RWA-riolering aanwezig is en dat het bedrijf bijgevolg tijdens de werken zal lozen op de DWA-riolering. De in het advies van De Vlaamse Waterweg opgenomen voorwaarden met betrekking tot de lozing in het oppervlaktewater komen hierdoor te vervallen.

Op basis van het in de bemalingsstudie weerhouden scenario - scenario 3 -, wordt verwacht dat het debiet maximaal zal zijn tijdens de voorbereiding van de kelders en de regenwaterbuffer. Het cumulatief debiet bedraagt op dat moment maximaal 888 m<sup>3</sup>/dag en 37 m<sup>3</sup>/uur. Het totaal volume grondwater dat onttrokken zal worden gedurende de bemaling wordt geraamd op 107.120 m<sup>3</sup>/jaar. De duur van de bemalingswerken wordt geraamd op 193 dagen.

Volumes groter dan 10 m<sup>3</sup> per uur mogen enkel geloosd worden in een openbare riolering aangesloten op een RWZI mits de uitdrukkelijke toelating van de exploitant van deze installatie.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via [www.farys.be/melden-van-bemaling](http://www.farys.be/melden-van-bemaling).

Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

De voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op de riolering zijn van toepassing.

#### *Bemalingscascade*

Voor de lozing van bemalingswater is een algemeen kader uitgewerkt. Belangrijk hierbij is dat er achtereenvolgens voorkeur gegeven moet worden aan:

- Stap 1: Het maximaal beperken van het netto onttrokken debiet/het terug in de ondergrond brengen van bemalingswater (d.m.v. retourbemaling en/of infiltratie);
- Stap 2: Het nuttige gebruik van bemalingswater;
- Stap 3: Het lozen van bemalingswater in het oppervlaktewater, in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of in het gedeelte van de gescheiden riolering dat bestemd is voor de afvoer van hemelwater;
- Stap 4: Het lozen van bemalingswater in de openbare riolering.

Een geval tot geval benadering blijft noodzakelijk om op basis van de lokale omstandigheden af te wegen welke de beste aanpak betreft over de verschillende milieucapartimenten heen.

In de bemalingsstudie wordt de bemalingscascade als volgt besproken:

- Beperken:
  - niet onderzocht;
- Retourbemaling:
  - gezien de stedelijke context van het projectgebied zal wegens plaatsgebrek geen infiltratie van het bemalingswater mogelijk zijn;
- Hergebruik:
  - niet onderzocht;
- Oppervlaktewater of RWA:
  - In het project zal er daarom het bemalingswater geloosd worden op de RWA-riolering; die uiteindelijk uitmondt in het Handelsdok.

*\* Uit de gegevens van de VMM blijkt, zoals hoger gesteld dat er ter hoogte van de projectlocatie geen RWA-riolering ligt. Het bedrijf zal tijdens de werken dan ook lozen op de DWA-riolering.*

#### *Lozingsnormen*

De decretale bodemonderzoeken binnen de verwachte invloedstraal van de bemaling vermeerderd met een bufferzone van 20 % van die invloedstraal werden gescreend. Binnen

deze zone zijn er bij OVAM 181 bodemdossiers gekend. De maximale verplaatsing van de verontreinigingen werd vervolgens gemodelleerd via een dispersiemodel (particle tracking met Modpath) door de vergelijking van de verplaatsing met en zonder de bemaling. Enkel dossiers met een verplaatsing van minstens 5 meter werden geselecteerd voor verdere analyse, wat het aantal te onderzoeken OVAM-dossiers reduceerde tot 29 stuks. Bij analyse van deze OVAM dossiers werd een verhoogde concentratie arseen aangetroffen die het bemalingswater kan bereiken. Er werd in de bemalingsstudie dan ook geadviseerd om voor arseen een verhoogde lozingsnorm van 50 µg/l (= IC (5 µg/l x 10) aan te vragen.

Artikel 4.2.3.1.3° van VLAREM II stelt het volgende: *“Van de gevaarlijke stoffen als bedoeld in bijlage 2C, mogen in concentraties hoger dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom 'indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)' van artikel 3 van bijlage 2.3.1. enkel stoffen worden geloosd waarvoor in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit emissiegrenswaarden zijn vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3.6.1 aangevraagd te worden”*.

Met voorliggende aanvraag wordt echter nergens een afwijking van de lozingsvoorwaarde o.v.v. een verhoogde lozingsnorm voor arseen aangevraagd.

De VMM – Adviseren Afvalwater geeft echter in hun advies aan dat zij akkoord kunnen gaan met de gevraagde lozingsnorm voor As.

Voor de opstart van de bemaling dient er een staal genomen te worden van het grondwater om te besluiten of er al dan niet gebruik gemaakt zal moeten van een waterzuiveringsinstallatie; verdere monitoring van het bemalingswater is eveneens noodzakelijk.

De VMM stelt in hun advies voor om volgende monitoring te voorzien:

- De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis maximaal 3 jaar voor de opstart van de bemaling en bij elke bemalingsfase. De te analyseren parameters zijn minstens de vergunde parameters. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.
- De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:
  - bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
  - bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
- Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Zoals hoger besproken zal, indien blijkt dat de concentraties arseen in het bemalingswater hoger zijn dan de aangevraagde lozingsnorm, er gebruik gemaakt worden van een waterzuiveringsinstallatie.

De werfzone bevindt zich niet in PFAS no regret-zone.

*Controle-inrichting*

Het bedrijf dient een meetprogramma uit te voeren overeenkomstig artikel 4.2.5.3.1. van VLAREM II.

Het bedrijf dient te beschikken over een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig artikel 4.2.5.1.1. van VLAREM II.

Sinds de inwerkingtreding van de grondwatertrein is het niet meer noodzakelijk om een afwijking aan te vragen van artikel 4.2.5.1.1 van VLAREM II. Het volume en de kwaliteit van het geloosde bemalingswater worden gecontroleerd met een meetmethode conform afdeling 5.53.3 en onderafdeling 5.53.6.1 en 5.53.6.1/1 van VLAREM II.

#### Exploitatie Scholencomplex Jan Van Eyck

Voor de exploitatie van het scholencomplex wordt een lozing van bedrijfsafvalwater aangevraagd met een maximaal debiet van 0,35 m<sup>3</sup>/uur, 1,25 m<sup>3</sup>/dag en 55 m<sup>3</sup>/jaar. Het bedrijfsafvalwater is afkomstig van de garagewerkplaats en een zone voor het wassen van voertuigen (maximaal 3 voertuigen per dag) naast de garagewerkplaats, en mogelijks verontreinigd met oliën en vetten. Omdat de wasplaats zich binnen bevindt, ontstaat er geen verontreinigd hemelwater.

Het afvalwater wordt via een KWS-afscheider geloosd in de openbare riolering langsheen de Bomastraat.

Overeenkomstig VLAREM II artikel 5.15. dient een KWS-afscheider en slibvangput voorzien te worden voor afvalwater afkomstig van het wassen van auto's. Uit voorliggende aanvraag is het onduidelijk of er ook een slibvangput voorzien is. Dit wordt als opmerking opgenomen.

De gebruikte detergents moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergents. Het bedrijf houdt de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar voor de toezichhoudende overheid.

In het aanvraagdossier werden geen lozingsnormen aangevraagd. De algemene lozingsvoorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op de riolering zijn van toepassing.

Het bedrijf dient te beschikken over een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig artikel 4.2.5.1.1. van VLAREM II.

### *Hemelwater*

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijken toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Voor de verdere beoordeling van de impact op het watersysteem wordt verwezen naar de watertoets.

## **Aspect bodem- en grondwater**

### *Werfactiviteiten*

Voor de realisatie van het scholenbouwproject, waarbij de bestaande verharding en fundering worden opgebroken ter voorbereiding van de ontgraving voor de aanleg van de omgeving, kelders, wadi, regenwaterputten en rioleringen/leidingen, wordt een sloopopvolgingsplan opgesteld. Er zal voldaan worden aan de geldende regelgeving waardoor het risico op het ontstaan van bodem- en/of grondwaterverontreiniging beheersbaar blijft en aanvaardbaar geacht wordt.

De machines dienen steeds goed onderhouden te zijn, zodat geen lekken naar de bodem kunnen ontstaan.

Tijdens de werken kunnen er calamiteiten ontstaan door problemen met machines op de werf of door het tanken zelf. Bij dergelijke incidenten zal de vigerende wetgeving gerespecteerd worden.

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO). Dit wordt als opmerking opgenomen.

De boorgaten rondom de bemalingsfilters dienen vakkundig te worden afgedicht, zodat geen verontreinigen vanaf het maaiveld via de filters in de bodem kunnen terechtkomen. Dit wordt als opmerking opgenomen.

### *Opslag gevaarlijke producten*

Volgende opslag gevaarlijke stoffen wordt voorzien op de site:

- opslag van 1.620 liter brandbare vloeistoffen in vaten (olie en afvalolie);
- opslag van 0,44 ton koelvloeistof in vaten;
- opslag van 4.000 liter gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (reinigingsproducten en reagentia voor labo's)

De opslag van de brandbare vloeistoffen zoals olie en afvalolie bevindt zich ter hoogte van het atelier carrosserie en gebeurt in recipiënten op lekbakken. De opslag van kleine gevaarlijke producten en de opslag van koelvloeistof in vaten gebeurt in verschillende bergingen (berging gevaarlijke producten, berging huishoudelijke producten, en berging labo's).

Het is onduidelijk of de opslag van koelvloeistof voorzien is van een inkuiping of lekbak. De nodige maatregelen dienen te worden genomen opdat deze opslag conform VLAREM II wordt uitgevoerd.

Er dient absorptiemateriaal aanwezig te zijn om eventueel gemorste vloeistoffen op te kuisen.

*BEO-veld* Het BEO-veld wordt niet dieper geplaatst dan het dieptecriterium (nl. 150 m op voorliggende locatie) en is bijgevolg niet ingedeeld. De voorwaarden uit artikel 6.9.1.3 van VLAREM II zijn van toepassing.

De boringen voor het BEO-veld dienen te worden uitgevoerd door een erkende boorfirma volgens de regels van goed vakmanschap en zoals opgenomen in hoofdstuk 5.55.1 en 5.55.2 van VLAREM II.

## **Aspect energie**

Het betreft geen energie-intensief bedrijf (0,0025 PJ). Bij de uitwerking van het energetisch concept wordt sterk gefocust op het beperken van het energieverbruik door toepassing van diverse maatregelen zoals doorgedreven isolatie, beheersen ventilatieverliezen, gebruik van circulatiepompen met hoog rendement, inzetten op passieve koeling, gebruik performante zonnepanelen, ... Er wordt voorzien in de aanleg van een PV-installatie. Voor verwarming en koeling wordt in eerste instantie gebruikgemaakt van warmtepompen. Het basisvermogen wordt geleverd via inkoppeling van de restwarmte van het aanliggend datacentrum van Telenet (primair) en via een nieuw aan te leggen BEO-veld (secundair). Piekvermogens worden opgevangen via het warmtenet van Luminus.

## **Aspect geluid**

De site is gelegen in de binnenstad van Gent en de omgeving van het projectgebied wordt dan ook gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende woningen. De dichtstbijzijnde woningen grenzen direct aan de perceelsgrenzen en/of aan de schoolgebouwen.

Op ca. 50 meter ten oosten en 100 meter ten noorden van de site bevindt zich een zone bestemd voor ambachtelijke bedrijven en kmo's. Ter hoogte van dok Noord, op ca. 150 ten noorden van de site, bevindt zich industriegebied volgens het gewestplan. De stadsring (R4) bevindt zich op ca. 120 m ten oosten van de site.

### *Werffase*

Tijdens de bouwfase van het nieuwe schoolcomplex kan geluidshinder optreden. Mogelijke geluidsbronnen tijdens de werffase betreffen het plaatsen van de bemaling, het werfverkeer en de werfmachines die ingezet zullen worden in het kader van de afbraak- en bouwwerken en de bemalingspompen. Deze geluidshinder is tijdelijk en onlosmakelijk verbonden met bouwprojecten.

Rekening houdend met artikel 4.5.1.1 §2 van VLAREM II zijn geen geluidsnormen van toepassing tijdens de eigenlijke sloop-, bouw- of wegenwerken. Om hinder te beperken, dienen volgende maatregelen genomen te worden:

- Geen werkzaamheden voorzien tussen 19u 's avonds en 7u 's morgens;
- Gebruik maken van de meest geluidsarme machines en technieken;
- Luidruchtige machines afgeschermd opstellen.

Daarnaast vormen de bemalingspompen mogelijke bronnen van geluidshinder. Dit betreffen continue bronnen die 24/24 in werking zijn. De bemaling betreft een ingedeelde inrichting, waardoor de geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5 van VLAREM II van toepassing zijn. Er werd geen technische fiche van de pompen voor de bemaling toegevoegd, het brongeluid van deze toestellen is niet gekend.

Het is aangewezen hieromtrent volgende voorwaarde op te nemen:

- De pompen in kader van de tijdelijke bemaling dienen zodanig geplaatst of akoestisch geïsoleerd te worden dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.

#### *Exploitatiefase schoolgebouw en sporthal*

Mogelijke geluidsbronnen tijdens de exploitatiefase omvatten de machines in de verschillende technische werkplaatsen, de airconditioningstoestellen, koelinstallaties of warmtepompen, autoverkeer van en naar de school, stemgeluiden van de leerlingen tijdens pauzes op de speelplaats of bij het aanvang of einde van de schooluren en de activiteiten in de sporthallen.

Het nieuwe schoolgebouw kan buiten de schooluren ook gebruikt worden door derden (o.a. buurtverenigingen, jeugdbewegingen, lokale initiatieven, niet-professionele sportclubs,...). Het gebruik ligt steeds in de lijn met het gebruik tijdens de schooluren. In geen van deze lokalen zal elektronisch versterkte muziek gespeeld worden.

In de sporthal wordt ook geen elektronisch versterkte muziek gespeeld; het geluidniveau wordt er voornamelijk bepaald door de aanwezigheid van (veel) personen/kinderen.

Op basis van de ligging van de meest nabije woningen in gebiedstype 2° 'Gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m van industriegebieden niet vermeld in punt 3 of van gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' volgens bijlage 4.5.4 van VLAREM II, dient het specifiek geluid van nieuwe inrichtingen volgens het beslissingsschema 4.5.6.1. van bijlage 4.5.6. van VLAREM II kleiner of gelijk te zijn dan volgende grenswaarden: 45 dB(A) (dag), 40 dB(A) (avond) en 40 dB(A) (nacht).

Verkeer dat zich op de openbare weg bevindt, dient niet mee getoetst te worden via het specifiek geluid aan de grenswaarden.

In de akoestische studie uitgevoerd door Daidalos Peutz (referentie SKOG, d.d. 24 februari 2025 of latere versie) werd als randvoorwaarde vastgelegd dat het gebruik van de lokalen door het brede publiek beperkt blijft tot maximaal 22 uur 's avonds. Om het geluid van de activiteiten binnen af te toetsen, werd uitgegaan van de randvoorwaarde dat het specifieke geluid van de inrichting ( $L_{sp}$ ) tijdens de avondperiode de grenswaarde van 40 dB(A) niet mag overschrijden. Deze waarde werd gehanteerd als streefwaarde en vormde de basis voor het afstemmen van de te nemen akoestische maatregelen binnen het ontwerp.

Er worden geen technische installaties, zoals warmtepompen of luchtgroepen, op het dak geplaatst. Deze worden steeds ondergebracht binnen het beschermde volume. Op het dak worden enkel kleine koeling units voorzien. De geluidsuitstraling van de koelunits naar de omgeving voldoet aan de VLAREM-normen.

De akoestische maatregelen en bijhorende gevelpakketten van de nieuwe sporthal zijn zo gedimensioneerd dat een geluidniveau van 80 dB(A) binnen in de ruimte toegelaten is, ook bij gebruik 's avonds, zonder dat de burens gehinderd worden en de van toepassing zijnde geluidsnorm gerespecteerd wordt. Bij het gebruik van de sporthal door derden dienen te allen

tijde voldoende maatregelen en afspraken gemaakt om overlast in de buurt te voorkomen. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Het uitgangspunt van 80 dB(A) binnen, werd eveneens gehanteerd voor de sportzalen, het didactische restaurant, de afdeling schoonheids- en haarzorg, FABlab, de ontmoetingsruimte en de refter. De standaard leslokalen en kantoren hebben over het algemeen een lager geluidniveau (rond 65 dB(A)). De gevelgeluidisolatie is voldoende zwaar om het geluid van buiten naar binnen te weren, waardoor verondersteld kan worden dat er in omgekeerde richting ook voldaan kan worden.

Er worden binnen het gehele project verschillende bouwkundige akoestische maatregelen (geluidsabsorptie, beglazing, binnenspouwblad,...), genomen ter hoogte van de nieuwe en ook bestaande gebouwen, die ervoor zorgen dat het specifieke geluid in de buitenomgeving lager blijft dan 40 dB(A) tijdens de avondperiode (details hierover kunnen teruggevonden worden in de studie van Daidalos Peutz).

Stemgeluid (afkomstig van schoolactiviteiten, m.n. het gebruik van de speelplaatsen) is niet ingedeeld volgens VLAREM; de richt- en grenswaarden zoals opgenomen in hoofdstuk 4.5 van VLAREM II zijn bijgevolg niet van toepassing. Artikel 4.1.3.2 van VLAREM II blijft evenwel van toepassing waarbij de exploitant als normaal zorgvuldig persoon alle nodige maatregelen dient te nemen om de buur niet te hinderen door geluid.

Tijdens het openbaar onderzoek werd er in meerdere bezwaarschriften bezorgdheid geuit over mogelijke geluidshinder bij realisatie van het voorliggende scholencomplex. Uit hetgeen voorafgaat blijkt evenwel dat bij het ontwerp reeds werd geanticipeerd op deze bekommernissen door het voorzien van diverse (bouwakoestische) maatregelen teneinde steeds te kunnen voldoen aan de van toepassing zijnde geluidsnormen.

## **Aspect bronbemaling**

De bronbemaling moet voldoen aan onderafdeling 5.53.6.1 van VLAREM II en uitgevoerd worden volgens de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu (VMM, 2019).

### *Aanvraag*

Het project omvat de aanleg van kelders, liftputten en regenwatertanks i.k.v. de realisatie van een nieuw schoolgebouw. Voor de aanleg van deze ondergrondse constructies is een tijdelijke bemaling vereist. Het aangevraagde debiet bedraagt maximaal 107.120 m<sup>3</sup>/jaar en maximaal 888 m<sup>3</sup>/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 193 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt maximaal 5,5 m-mv.

### *Hydrogeologie*

Er werd een grondonderzoek uitgevoerd aan de hand van gegevens van veertien elektrische sonderingsproeven, en aan de hand van boorverslagen.

Op basis van het hydrogeologische 3D-model (v2.1) kan de ondergrond ingeschat worden als de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) tot een diepte van ca. 15,2 m-mv. Hieronder bevindt zich het Ledo Paniseliaan Brusseliaan Aquifersysteem (HCOV 0600) tot ca. 20,5 m-mv. Vervolgens worden de slecht doorlatende lagen van het Paniseliaan Aquitardsysteem aangetroffen.

De grondwaterstand werd in 6 peilbuizen opgemeten tussen 3 juli 2024 en 9 oktober 2024.

Voor de bemaling zal worden uitgegaan van een initieel grondwaterpeil van 1,80 m-mv, wat overeenkomt met de gemiddeld hoogste grondwaterstand voor de projectlocatie. De gemiddeld laagste grondwaterstand wordt geschat op 2,40 m-mv.

#### *Bemalingsconcept*

De bemaling zal uitgevoerd worden binnen waterremmende wanden aangezet in een kleilaag, waardoor de bouwput nagenoeg hydraulisch afgesloten zal zijn. De waterremmende wanden worden aangezet op een diepte van -8 mTAW of 15,7 m-mv (scenario 3 uit de bemalingsnota). Er werd aangenomen dat de waterremmende wand wordt uitgevoerd met een dikte van 0,5 m en een doorlatendheid van maximaal  $1E-7$  m/s, deze waarden moeten gegarandeerd worden bij uitvoering. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

De bemaling werd ontworpen als een klassieke bemaling met verticale filters, aangezet in de Quartaire zandlagen. Voor de liftput wordt voorzien om deze prefab te plaatsen zodat een bijkomende bemaling niet noodzakelijk is. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en grondwaterlichaam CVS\_0600\_GWL\_1. Dit betreft een freatische watervoerende laag.

De invloedstraal van de bemaling, waarbinnen er een grondwaterstandverlaging van 5 cm verwacht wordt, werd berekend (numeriek, Modflow) en bedraagt maximaal 540 m.

#### *Verontreiniging*

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend door de aanvrager. De verplaatsing van eventuele verontreinigingen werden gesimuleerd via particle tracking door de vergelijking van de verplaatsing met en zonder de bemaling. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist. De bemaling is gelegen op OVAM-dossiers 54239, 20868, 70023, 4856 en 20868. Bij bemalingen die gelegen zijn op of nabij (20 m) een perceel dat een risicoground is, waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd, waarvoor een schadegeval gekend is, of waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone), moet de kwaliteit van het bemalingswater geanalyseerd worden na de aanleg en het schoonpompen van de bemalingsfilters, of in een representatieve peilbuis maximaal 3 jaar voor de aanleg van de bemaling (artikel. 5.53.6.1.6 van VLAREM II). De te analyseren parameters voor bemalingen op of nabij een risicoground of een perceel waarvoor een decretaal bodemonderzoek of een schadegeval gekend is, zijn pH, geleidbaarheid, temperatuur, zware metalen, BTEX, minerale olie, VOCl's en vinylchloride. De te analyseren parameters voor bemalingen waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone) zijn de verontreinigende stoffen waarvoor de gebruiksbepalingen zijn afgekondigd. In de bemalingsnota wordt gesteld dat arseen mogelijks regionaal verhoogd is en wordt geadviseerd om een verhoogde lozingsnorm voor arseen ( $50 \mu\text{g/l}$ ) aan te vragen. Voor het beoordelen van deze afwijkende lozingsnormen voor arseen en de lozing op oppervlaktewater wordt verwezen naar het luik 'afvalwater' hierboven.

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

### *Zettingen*

De maximaal berekende absolute zetting buiten de bouwput bedraagt meer dan 20 mm. De effectief optredende zettingen dienen opgevolgd te worden. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie van derden wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt. Er kan hiervoor verwezen worden naar artikel 5.53.1.3 van VLAREM II waarin staat dat de exploitant alle voorzorgen neemt ter voorkoming van schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning.

### *Bemalingscascade*

Zie bespreking hierboven bij 'bedrijfsafvalwater'. Het bemalingswater zal geloosd worden in de riolering (en niet in het oppervlaktewater (Hansadok) zoals in de aanvraag beschreven).

### *Fauna en flora*

Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of European Tree Worker/boomexpert. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

### *Termijn*

Hoewel de ingeschatte duurtijd van de bemaling 193 dagen bedraagt, vraagt de aanvrager slechts een termijn van 180 dagen aan. De VMM – kern adviseren grondwater stelt in hun advies een termijn voor van één jaar vanaf de start van de werken.

### *Conclusie*

Er kan akkoord worden gegaan met de resultaten van de bemalingsstudie. Er wordt aangenomen dat mits het naleven van de bijzondere voorwaarden de impact van de bronbemaling op de omgeving aanvaardbaar zal zijn.

## **Aspect lucht**

### *Werffase*

Tijdens de werffase zal hoofdzakelijk werfverkeer relevant zijn in functie van luchtmissies. Als gevolg van dit werfverkeer wordt echter slechts een beperkte toename van luchtverontreiniging verwacht. Dit is slechts een tijdelijke overlast die verdwijnt na de aanlegfase. Er dient gewerkt te worden met goed onderhouden machines, waardoor de effecten naar lucht verwaarloosbaar zijn. Er dient maximaal gebruik te worden gemaakt van elektrisch aangedreven generatoren tijdens de werffase. Er mogen geen dieselgeneratoren worden gebruikt voor de aandrijving van de bemalingspompen.

Er kunnen niet geleide stofemissies ontstaan door de werkzaamheden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.12, betreffende de beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken. Overeenkomstig artikel 6.12.2 neemt de uitvoerder van de werken de nodige maatregelen om stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zo laag mogelijk te houden. Dit kan gaan om afscherming, verneveling, snelheid van de voertuigen op

de werven,...De gepaste maatregelen dienen steeds genomen worden om de hinder zo veel mogelijk te beperken.

Er werd een asbestinventaris opgemaakt om te voldoen aan de geldende regelgeving en een veilige uitvoering van de werken te garanderen.

### *Stof*

De afdelingen waar stof kunnen ontstaan t.g.v. verschillende mechanische behandelingen (o.a. door boren, slijpen, schuren) dienen voorzien te worden van een stofafzuiging.

### *Spuitinstallaties*

Er wordt één spuitcabine, een verfmenglabo en een verfmengbank aangevraagd voor het aanbrengen van verven op auto's voor de opleiding carrosserie.

De dampen en nevels die bij het verstuiven gevormd worden, moeten op de plaats van hun ontstaan worden opgezogen, verwijderd, verdicht, opgeslorpt of te niet gedaan zodat zij niet:

- in het lokaal blijven hangen of zich in de aanliggende lokalen verspreiden;
- de buurt hinderen;
- bij toeval ontbranden, zowel binnen als buiten het verstuiwingslokaal.

### *Koelinstallaties*

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL. Dit wordt als opmerking opgenomen.

## **Aspect veiligheid**

Het nieuwe scholencomplex is gelegen in een consultatiezone van Seveso-inrichtingen. Conform artikel 35 van het Omgevingsvergunningsbesluit dient advies te worden gevraagd aan Team Externe Veiligheid. Er werd op 5 september 2025 advies gevraagd.

### **Aspect brandveiligheid**

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Centrum van 9 juli 2025, met referentie: 065703-018/SP/2025, strikt worden nageleefd. De gestelde voorwaarden in het advies hebben enkel betrekking op brandtechnische maatregelen die geen invloed hebben op het stedenbouwkundig aspect van het dossier.

Wel wordt de aandacht gevestigd op enkele voorwaarden uit het advies die een afwijking bij het FOD Binnenlandse Zaken vereisen. Dit wordt als opmerking opgenomen.

### **Aspect bodem**

Conform het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) is een oriënterend onderzoek verplicht om de 20 jaar en bij overdracht, sluiting en faillissement. Dit wordt opgenomen als opmerking.

## CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld voor inrichtingsnummer 20241022-0084: Jan Van Eyck school:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)   Het lozen van huishoudelijk afvalwater met een jaarlijks debiet van 12.323 m <sup>3</sup> /jaar   <b>Nieuw</b>	12323 m <sup>3</sup> /jaar
3.4.1°a)	lozen (zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie) van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria (tot en met 2 m <sup>3</sup> /u)   Het lozen van max. 0,35 m <sup>3</sup> /uur - 1,25 m <sup>3</sup> /dag - 55 m <sup>3</sup> /jaar bedrijfsafvalwater afkomstig van het wassen van auto's via een kws-afscheider in de openbare riolering   <b>Nieuw</b>	55 m <sup>3</sup> /jaar
4.3.b)1°ii)	inrichtingen waarin bedekkingmiddelen worden aangebracht met een maximaal gehalte aan vluchtige organische stoffen, zoals conform de EG-richtlijn 2004/42/EG, bepaald in bijlage 2A en 2B van het koninklijk besluit van 7 oktober 2005 inzake de reductie van het gehalte aan vluchtige organische stoffen in bepaalde verven en vernissen en in producten voor het overspuiten van voertuigen (voetnoot zie achteraan bijlage 1), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van: 5 kW tot en met 25 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan het industriegebied, vermeld in i)   Verflabo met spuitcabine en vermengbank met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 9,5 kW   <b>Nieuw</b>	9,5 kW
6.4.1°	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l   De	1620 liter

	opslag van olie en afvalolie in 6 vaten van 210 l en 6 vaten van 60 l met een totale opslagcapaciteit van 1.620 liter   <b>Nieuw</b>	
15.3.2°	autoherstelwerkplaats met meer dan 4 schouwputten of hefbruggen volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied   Werkplaatsen voor het nazicht, herstellen en onderhouden van motorvoertuigen met 5 hefbruggen   <b>Nieuw</b>	5 schouwputten of hefbruggen
15.4.2°a)	niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van voertuigen en hun aanhangwagens, volledig of gedeeltelijk gelegen in een ander gebied dan het industriegebied waarin minder dan 10 motorvoertuigen en hun aanhangwagens per dag worden gewassen   niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van max. 3 voertuigen per dag   <b>Nieuw</b>	3 motorvoertuigen en hun aanhangwagens/dag
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   3 koelcellen, 3 diepvriescellen, 1 diepvries en 5 koelkasten, 10 monosplit units en 2 warmtepompen met een totaal geïnstalleerd elektrisch vermogen van 156 kW   <b>Nieuw</b>	156 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   opslag van 1460 l gassen in flessen (propan, zuurstof en acetyleen) in verplaatsbare recipiënten   <b>Nieuw</b>	1460 liter
17.3.6.1°b)	schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS07 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 2 ton als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is een gebied ander dan industriegebied   opslag van 0,44 ton koelvloeistof in vaten   <b>Nieuw</b>	0,44 ton
17.3.8.1°	voor het aquatisch milieu gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS09 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 2 ton   opslag van 0,44 ton koelvloeistof in vaten   <b>Nieuw</b>	0,44 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   De opslag van reinigingsproducten en reagentia voor labo's in verpakkingen met een maximaal inhoudsvermogen van	4000 liter

	30l of 30 kg met een totale opslagcapaciteit van 4.000 liter.   <b>Nieuw</b>	
19.3.1°b)	inrichtingen voor het mechanisch behandelen en vervaardigen van artikelen van hout met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 100 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied   Diverse toestellen voor het mechanisch behandelen van hout met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 10,5 kW   <b>Nieuw</b>	10,5 kW
24.4.	laboratoria waar geen afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd   Eén laboratoria met een uitsluitend didactisch doel, waar geen afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken gegenereerd wordt   <b>Nieuw</b>	1 labo chemie
29.5.2.1°b)	smederijen (andere dan rubriek 29.5.1) en/of mechanisch behandelen van metalen en het vervaardigen van voorwerpen uit metaal, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW)   Diverse toestellen voor het behandelen van metalen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 55,3 kW   <b>Nieuw</b>	55,3 kW
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte   Eén sporthal   <b>Nieuw</b>	1 sporthal

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld voor inrichtingsnummer 20250512-0015:  
Tijdelijke bemaling SKOG Jan Van Eyck:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
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)   Tijdelijke lozing van bemalingswater van max. 37 m <sup>3</sup> /u - 888 m <sup>3</sup> /dag - 107120 m <sup>3</sup> /jaar   <b>Nieuw</b>	37 m <sup>3</sup> /uur
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)   Tijdelijke afvalwaterzuiveringsinstallatie voor het zuiveren van bemalingswater met een debiet van max. 37 m <sup>3</sup> /u – 888 m <sup>3</sup> /dag – 107120 m <sup>3</sup> /jaar.   <b>Nieuw</b>	37 m <sup>3</sup> /uur
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de	107120 m <sup>3</sup> /jaar

	<p>verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m<sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld   Tijdelijke bemaling met een debiet van max. 888 m<sup>3</sup>/dag en 107 120 m<sup>3</sup>/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,5 m-mv   <b>Nieuw</b></p>	
--	--	--

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de provinciale omgevingsvergunnings commissie en het bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

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

- OMV\_2024118809 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het realiseren en exploiteren van een school en sporthal inclusief bijhorende infrastructuur en voorzieningen op de Eandis site alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de bouwwerken aan Scholengroep van het Katholiek Onderwijs in Gent en Van Roey nv (O.N.:0805996160) gelegen te Bomastraat 11 en Désiré Fiévéstraat , 9000 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Jan Van Eyck school inrichtingsnummer 20241022-0084 beslist het college als volgt:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een	12323 m <sup>3</sup> /jaar

	afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)   Het lozen van huishoudelijk afvalwater met een jaarlijks debiet van 12.323 m <sup>3</sup> /jaar   <b>Nieuw</b>	
3.4.1°a)	lozen (zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie) van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria (tot en met 2 m <sup>3</sup> /u)   Het lozen van max. 0,35 m <sup>3</sup> /uur - 1,25 m <sup>3</sup> /dag - 55 m <sup>3</sup> /jaar bedrijfsafvalwater afkomstig van het wassen van auto's via een kws-afscheider in de openbare riolering   <b>Nieuw</b>	55 m <sup>3</sup> /jaar
4.3.b)1°ii)	inrichtingen waarin bedekkingsmiddelen worden aangebracht met een maximaal gehalte aan vluchtige organische stoffen, zoals conform de EG-richtlijn 2004/42/EG, bepaald in bijlage 2A en 2B van het koninklijk besluit van 7 oktober 2005 inzake de reductie van het gehalte aan vluchtige organische stoffen in bepaalde verven en vernissen en in producten voor het overspuiten van voertuigen (voetnoot zie achteraan bijlage 1), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van: 5 kW tot en met 25 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan het industriegebied, vermeld in i)   Verflabo met spuitcabine en vermengbank met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 9,5 kW   <b>Nieuw</b>	9,5 kW
6.4.1°	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l   De opslag van olie en afvalolie in 6 vaten van 210 l en 6 vaten van 60 l met een totale opslagcapaciteit van 1.620 liter   <b>Nieuw</b>	1620 liter
15.3.2°	autoherstelwerkplaats met meer dan 4 schouwputten of hefbruggen volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied   Werkplaatsen voor het nazicht, herstellen en onderhouden van motorvoertuigen met 5 hefbruggen   <b>Nieuw</b>	5 schouwputten of hefbruggen
15.4.2°a)	niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van voertuigen en hun aanhangwagens, volledig of gedeeltelijk gelegen in een ander gebied dan het industriegebied waarin minder dan 10 motorvoertuigen en hun aanhangwagens per dag worden gewassen   niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van max. 3 voertuigen per dag   <b>Nieuw</b>	3 motorvoertuigen en hun aanhangwagens/dag
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   3 koelcellen, 3 diepvriescellen, 1 diepvries en 5	156 kW

	koelkasten, 10 monosplit units en 2 warmtepompen met een totaal geïnstalleerd elektrisch vermogen van 156 kW   <b>Nieuw</b>	
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   opslag van 1460 l gassen in flessen (propana, zuurstof en acetyleen) in verplaatsbare recipiënten   <b>Nieuw</b>	1460 liter
17.3.6.1°b)	schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS07 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 2 ton als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is een gebied ander dan industriegebied   opslag van 0,44 ton koelvloeistof in vaten   <b>Nieuw</b>	0,44 ton
17.3.8.1°	voor het aquatisch milieu gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS09 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 2 ton   opslag van 0,44 ton koelvloeistof in vaten   <b>Nieuw</b>	0,44 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   De opslag van reinigingsproducten en reagentia voor labo's in verpakkingen met een maximaal inhoudsvermogen van 30l of 30 kg met een totale opslagcapaciteit van 4.000 liter.   <b>Nieuw</b>	4000 liter
19.3.1°b)	inrichtingen voor het mechanisch behandelen en vervaardigen van artikelen van hout met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 100 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied   Diverse toestellen voor het mechanisch behandelen van hout met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 10,5 kW   <b>Nieuw</b>	10,5 kW
24.4.	laboratoria waar geen afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd   Eén laboratoria met een uitsluitend didactisch doel, waar geen afvalwater, eigen aan de laboratoriumtechnieken gegenereerd wordt   <b>Nieuw</b>	1 labo chemie
29.5.2.1°b)	smederijen (andere dan rubriek 29.5.1) en/of mechanisch behandelen van metalen en het vervaardigen van voorwerpen uit metaal, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied (van 5 kW tot en	55,3 kW

	met 100 kW)   Diverse toestellen voor het behandelen van metalen met een totaal geïnstalleerde drijfkraft van 55,3 kW   <b>Nieuw</b>	
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte   Eén sporthal   <b>Nieuw</b>	1 sporthal

De rubrieken voor de tijdelijke bemaling SKOG Jan Van Eyck inrichtingsnummer 20250512-0015 beslist het college als volgt:

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)   Tijdelijke lozing van bemalingswater van max. 37 m <sup>3</sup> /u - 888 m <sup>3</sup> /dag - 107120 m <sup>3</sup> /jaar   <b>Nieuw</b>	37 m <sup>3</sup> /uur
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)   Tijdelijke afvalwaterzuiveringsinstallatie voor het zuiveren van bemalingswater met een debiet van max. 37 m <sup>3</sup> /u – 888 m <sup>3</sup> /dag – 107120 m <sup>3</sup> /jaar.   <b>Nieuw</b>	37 m <sup>3</sup> /uur
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m <sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld   Tijdelijke bemaling met een debiet van max. 888 m <sup>3</sup> /dag en 107 120 m <sup>3</sup> /jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,5 m-mv   <b>Nieuw</b>	107120 m <sup>3</sup> /jaar

## Artikel 2:

### TERMIJN

De bemaling (inrichtingsnummer 20250512-0015) wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze startdatum moet gemeld worden via de webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Dit doet geen

afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De overige IIOA (inrichtingsnummer 20241022-0084) en de stedenbouwkundige handelingen kunnen verleend worden voor onbepaalde duur.

### **Artikel 3:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

## **BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WEREN:**

### **BIJZONDERE VOORWAARDEN VOORTVLOEIEND UIT EXTERNE DIENSTEN**

- 1) **POVC:** De voorwaarden opgenomen in het advies van 16 september 2025, met kenmerk O/2025/979 OMV\_2024118809 moeten strikt nageleefd worden. (zie ook Hoofdstuk 4. Externe adviezen)
- 2) **ONROEREND ERFGOED:** De voorwaarden opgenomen in het advies van 29 juli 2025, met kenmerk ref. 4.002/44021/32.145 moeten strikt nageleefd worden. (zie ook Hoofdstuk 4. Externe adviezen)
- 3) **FEDERALE OVERHEIDSDIENST BINNENLANDSE ZAKEN:** De voorwaarden opgenomen in het advies van 16 september 2025, met kenmerk 11056 moeten strikt nageleefd worden. (zie ook Hoofdstuk 4. Externe adviezen)
- 4) **BRANDWEER:** De voorwaarden opgenomen in het advies van 10 juli 2025 moeten strikt nageleefd worden. (zie ook Hoofdstuk 4. Externe adviezen)
- 5) **FLUVIUS:** De voorwaarden opgenomen in het advies van 7 juli 2025 moeten strikt nageleefd worden. (zie ook Hoofdstuk 4. Externe adviezen)
- 6) **PROXIMUS:** De voorwaarden opgenomen in het advies van 14 juli 2025 moeten strikt nageleefd worden. (zie ook Hoofdstuk 4. Externe adviezen)
- 7) **WYRE:** De voorwaarden opgenomen in het advies van 23 juni 2025 moeten strikt nageleefd worden. (zie ook Hoofdstuk 4. Externe adviezen)
- 8) **VLAAMSE WATERWEG:** De voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 4. Externe adviezen moeten strikt nageleefd worden.
- 9) **FARYS:** De voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 4. Externe adviezen moeten strikt nageleefd worden.
- 10) **VMM:** De voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 4. Externe adviezen moeten strikt nageleefd worden.
- 11) **OVAM:** De voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 4. Externe adviezen moeten strikt nageleefd worden.

### **BIJZONDERE VOORWAARDEN STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN**

- 1) **ERFGOED**

Deze voorwaarden hebben betrekking op het beschermde monument Onderstation De Bondt en kaderen binnen de toelatingsplichtige werken aan beschermde monumenten:

Volgende elementen moeten nog voor de uitvoering van de werken ter goedkeuring voorgelegd worden aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg:

- Het model van de keramische muurkappen,
- Proefstalen van de reinigingsmethodes
- Een staal van de te vervangen baksteen en het nieuwe voegwerk,
- Een staal van de te vernieuwen keramische tegels,
- de technische fiche en kleur van de roosters voor pulsie en extractie,
- het detail van het rookluik in de contre-lanterneaux en de dakkoepel
- een staal van het nieuw structuurglas
- De technische plannen van de branddetectie en technieken (leidingtracées)
- Uitvoeringsdetail van de gereconstrueerde inkomdeur

Bij de betonnen gevelelementen die afgewerkt zijn met simili moet de simili behouden of hersteld worden. Er mag hier geen coating op komen. Een staal van de similiafwerking moet worden voorgelegd.

De relicten, aangeduid op pagina's 76-81 in de bijlage "Erfgoed\_Analyse bestaande toestand" moeten behouden blijven.

## 2) **ARCHEOLOGIE**

De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/32435> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

## 3) **RIOLERING**

### a) **School**

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

#### **Wettelijke bepaling rioolaansluiting:**

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

**Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.**

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

#### **Opzoeken riolering bij sloop:**

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via [www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling](http://www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling).

#### **Privéwaterafvoer:**

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- \* enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- \* van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- \* +300 l/ IE tem 10 IE
- \* +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk [https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

#### **De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).**

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

**Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.**

b) **Sporthal**

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

**Wettelijke bepaling rioolaansluiting:**

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

**Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.**

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient **terzelfdertijd met de werken van FARYS** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

**Opzoeken riolering bij sloop:**

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de

rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via [www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling](http://www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling).

**Privéwaterafvoer:**

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- \* enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- \* van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- \* +300 l/ IE tem 10 IE
- \* +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

[https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

**De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).**

Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

**Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.**

**4) OPENBAAR DOMEIN**

a. *School*

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

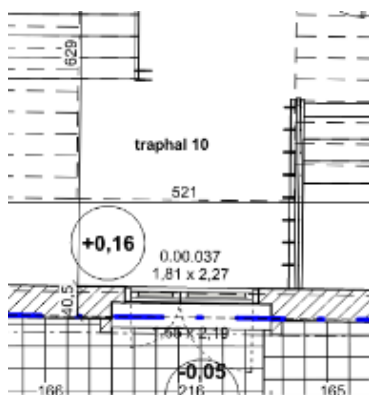
Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

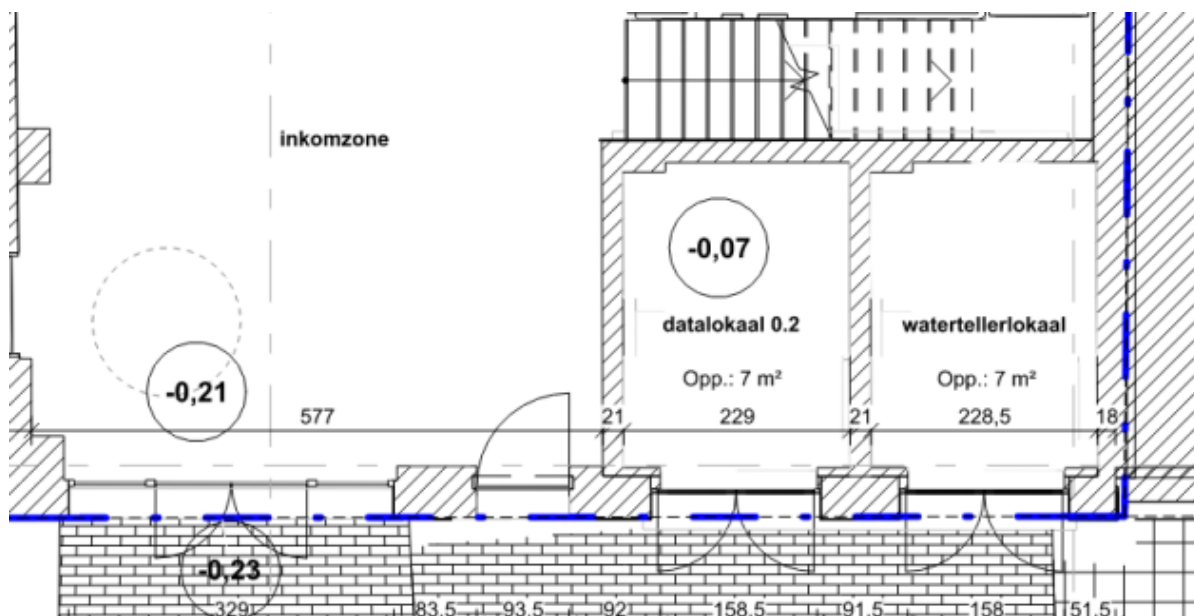
**De deuren ter hoogte van traphal 10 mogen enkel opendraaien over openbaar domein indien dit een vluchtdeur betreft die aangesloten is op een noodcentrale die enkel open kan als het brandalarm actief is.**



**De dubbele deuren aan de inkomzone zijn in de bestaande toestand deuren die naar binnen draaien. Deze toestand dient behouden te worden. Deze deuren mogen niet opendraaien over openbaar domein.**

**De enkele deur aan de inkomzone mag enkel opendraaien over openbaar domein indien dit een vluchtdeur betreft die aangesloten is op een noodcentrale die enkel open kan als het brandalarm actief is.**

**De deuren ter hoogte van het datalokaal en de watertellerlokaal betreft een bestaande toestand en kan behouden blijven.**



De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

#### **b. . Sporthal**

##### Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

#### **c. Aanpassing bestaand openbaar domein**

Voor de werken op het openbaar domein dient een technisch dossier opgemaakt te worden. Hiervoor dient de bouwheer reeds rekening te houden met de volgende voorwaarden:

- De rijweg in de Bomastraat dient 4 meter te bedragen, dit wil zeggen dat de uitstulping meer in de bestaande rijweg getrokken dient te worden. Tussen de boordstenen dient 6 meter te zijn, 2 meter voor de parkeerstrook en 4 meter voor de rijweg.
- Op de uitstulpingen in de Bomastraat dienen de betonstraatstenen doorgetrokken te worden tot aan de begrenzing van de bochtstraal voor de brandweer, hier geen grasdallen of grindgazon te voorzien.
- De afwatering van de private betonvlakte dient op het privaat domein opgevangen te worden.

## **5) MOBILITEIT**

- De dubbellaagse fietsenstallingen worden enkel geplaatst waar de gangpadbreedte minimaal 2m65 bedraagt.
- De deuropening naar de fietsenstalling voor personeel moet minimaal 1m30 breed zijn.
- Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden in de fietsenstalling voor personeel
- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond te gemarkeerd worden zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen

## **6) WATERTOETS**

### a. Hemelwaterput

#### Schoolgebouw

Voor alle toepassingen die geen drinkwater behoeven dient hemelwater gebruikt. Het sanitair dient aangesloten en de gebouwen dienen intern uitgerust te worden met voldoende aftappunten (dienstkranen) voor onderhoud. Er dienen eveneens een paar externe dienstkranen voorzien voor het onderhoud van de omgeving.

De hemelwaterput dient aangesloten op een pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Bij voorkeur wordt er ook voorzien in een automatisch bijvulstelsel.

#### Sporthal

Het volume van de hemelwaterput moet minstens 25 m<sup>3</sup> moet bedragen.

Voor alle toepassingen die geen drinkwater behoeven dient hemelwater gebruikt. Het sanitair dient aangesloten en het gebouw dient intern uitgerust te worden met voldoende aftappunten (dienstkranen) voor onderhoud. Er dienen eveneens een paar externe dienstkranen voorzien voor het onderhoud van de omgeving.

De hemelwaterput dient aangesloten op een pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Bij voorkeur wordt er ook voorzien in een automatisch bijvulstelsel.

#### Reservoirs Groendienst

Het detailontwerp dient te gebeuren in overleg met de Groendienst.

Het hergebruik buiten het gietseizoen is een overschatting. In de praktijk wordt geen water opgepompt buiten het groeiseizoen.

### b. Infiltratievoorziening

Volgens het aanvraagdossier gaat het om voorlopige infiltratievoorzieningen ontworpen voor de RWA-overloop van de school en sporthal. We verwachten dat de aanleg van het park aansluit op de bouwprojecten en dat deze tijdelijke ontwerpen niet hoeven gerealiseerd te worden in afwachting van een definitief ontwerp en aanleg.

Indien de aanleg van de voorlopige infiltratievoorzieningen toch noodzakelijk blijken, dienen deze minimaal te voldoen aan de dimensies uit het aanvraagdossier en mogen niet dieper dan 50 cm aangelegd worden. De voorzieningen dienen gemonitord en geëvalueerd met het oog op een definitief ontwerp.

Bij het ontwerp en modellering van de definitieve infiltratievoorzieningen dient rekening gehouden te worden met:

-eis dimensionering hemelwaterput sporthal

-wijzigingen hergebruikcijfers (sporthal, gietrondes Groendienst)

-bij behoudt veiligheidsfactor 1 (modellering Sirio), dient men conform de richtlijnen van Farys op de locatie van de infiltratievoorzieningen 3 infiltratieproeven uit te voeren. Indien de peilbuizen waarin de grondwaterstanden werden gemeten nog aanwezig zijn, wordt bij voorkeur de grondwaterstand ook verder opgevolgd en aangepast in het model indien noodzakelijk.

Zonder bijkomende metingen dient een veiligheidsfactor 2 ingebouwd in de modellering.

-De detail studie/ontwerp/modellering van de infiltratievoorzieningen dient in overleg te gebeuren met Farys, dienst Milieu en Klimaat en de Groendienst.

#### c. Algemeen

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (CIW) en de Ontwerprichtlijnen infiltratievoorzieningen (Vlario). Er dient ten alle tijden voldaan te worden aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

#### **Ondergrondse constructies**

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

#### **7) TOEGANKELIJKHEID**

De inrichting moet te allen tijde in overeenstemming zijn met de toegankelijkheidsverordening.

### **BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:**

**Met betrekking tot de exploitatie van SKOG Jan van Eyck (Inrichtingsnummer 20241022-0084):**

### 1. Lozen van het bedrijfsafvalwater

- a) De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C van VLAREM II, worden beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.
- b) Controle-inrichting: het bedrijf dient te beschikken over een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig artikel 4.2.5.1.1. van VLAREM II; langs voormelde controle-inrichting mag geen normaal huisafvalwater noch koelwater, noch regenwater afgevoerd worden.
- c) De detergenten die het bedrijf gebruikt, moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergenten. Het bedrijf houdt de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar voor de toezichhoudende overheid.

### 2. Opslag van afvalstoffen

- a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.
- b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.
- c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

### 3. Werffase

Om hinder te beperken, worden geen werkzaamheden voorzien tussen 19u 's avonds en 7u 's morgens, wordt er gebruik gemaakt van de meest geluidsarme machines en technieken en worden luidruchtige machines afgeschermd opgesteld of akoestisch geïsoleerd zodat de omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.

### 4. Stationair draaien van motoren

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de (bedrijfs)voertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d.

### 5. Geluid

De (bouwakoestische) maatregelen, zoals opgenomen in de akoestische studie van Daidalos Peutz) referentie SKOG, d.d. 24 februari 2025 of latere versie) met oog op het beheersen van geluidshinder dienen integraal uitgevoerd te worden. In het bijzonder dient het gebruik van de schoolgebouwen en de sporthal buiten de schooluren beperkt te blijven tot 22u 's avonds en mag er geen elektronisch versterkte muziek gespeeld worden.

**Met betrekking tot de exploitatie van de Tijdelijke bemaling SKOG Jan Van Eyck (Inrichtingsnummer 20250512-0015):**

## 1. Lozen van bedrijfsafvalwater

a) In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvorwaarden mag de volgende emissiegrenswaarde niet worden overschreden:

- As: 50 µg/l.

b) De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C van VLAREM II, worden beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

c) Het bedrijf dient een meetprogramma uit te voeren overeenkomstig art. 4.2.5.3.1. van VLAREM II. De meetresultaten dienen ter inzage gehouden van de toezichthoudende ambtenaar.

d) Monitoring:

- De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis maximaal 3 jaar voor de opstart van de bemaling en bij elke bemalingsfase. De te analyseren parameters zijn minstens de vergunde parameters. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen
- De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:
  - o bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
  - o bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
- Indien het bemalingswater concentraties hoger dan de lozingsnormen bevat, dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen op de riolering.
- Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.
- Deze resultaten dienen overgemaakt te worden aan de vergunningverlenende overheid, en aan de VMM.

## 2. Bronbemaling

a) De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:

- In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.

- Voor de overige periode: maandelijks.

b) De pompen in kader van de tijdelijke bemaling zijn geluidsarm en/of dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.

c) Er dient gebruik gemaakt van een elektrisch aangedreven generator.

d) De bouwput wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens 15,7 m onder maaiveld (-8 mTAW). Een hydraulische doorlatendheid van maximaal 1E-7 m/s moet gegarandeerd worden.

e) Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden.

f) De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:

- Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).
  - Week 1 na opstarten bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
  - Vanaf week 2 na opstarten bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.
- De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil worden de zettingsmetingen terug opgestart volgens bovenstaande frequentie.
- Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.
- g) Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of European Tree Worker/boomexpert.
- h) De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via [www.farys.be/melden-van-bemaling](http://www.farys.be/melden-van-bemaling).
- i) Bij een lozingsdebiet van meer dan 10 m<sup>3</sup>/uur grondwater in de gemengde riolering moet conform Vlarem II de exploitant een schriftelijke toelating vragen aan Aquafin nv via: <https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven-water-lozen/lozen-van-bemalingswater>.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>  
Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

**Artikel 4:**

**Legt volgende lasten op:**

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort 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 vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) 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 (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn waar nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.  
(zie bijzondere voorwaarden 4.c.)

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten 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.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

#### **Je mag de werken pas starten nadat**

**1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en**

**2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.**

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

#### **AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST**

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

### START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

### WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

### VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf [van zodra](#) het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

### AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder\*)
- as-built plan, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

\* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootschalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

#### AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

#### OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

#### EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

#### CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent)
- Farys: [vergunningen@farys.be](mailto:vergunningen@farys.be)
- Groendienst: [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)
- Projectbureau Ruimte: [landmeetcel@stad.gent](mailto:landmeetcel@stad.gent)
- Dienst Vastgoed: [vastgoedbeheer@stad.gent](mailto:vastgoedbeheer@stad.gent)
- Mobiliteitsbedrijf: [mobiliteit@stad.gent](mailto:mobiliteit@stad.gent)
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

—

#### **Artikel 5:**

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

#### **WAARBORGEN**

##### **Waarborgen voor lasten in natura**

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

*Optie bankwaarborg:*

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent) .

*Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:*

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV\_2024118809**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

**BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG**

Deze financiële waarborg bedraagt (niet-relevante items te schrappen!):

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen

**Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.**

**De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.**

Het geheel van de lasten moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

*“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:*

*1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;*

*2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”*

## **Artikel 6:**

### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### **1) OPENBAAR DOMEIN**

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

Je kan dit door een architect of landmeter laten doen maar je mag dit ook zelf opnemen. (je maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet je een beschrijving en je voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. Je vraagt dit digitaal aan via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Voor het eventueel wegnemen van het verkeersbord dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ Retributie Stedelijke Ontwikkeling in het zoekveld).

#### **2) MOBILITEIT**

- Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.

- Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

- Voor het uitdenken van een mobiliteitsbeleid op maat dat het gebruik van duurzame vervoersmiddelen door de leerlingen en personeel stimuleert en parkeren op de meest geschikte plek voorziet, is de opmaak van een **schoolvervoersplan** aangewezen.
- Gericht bereikbaarheidsadvies moet duidelijk gecommuniceerd worden met alle gebruikers van de site.

### 3) **AFVAL**

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

### 4) **STOFEMISSIES**

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

### 5) **MILIEU**

- De afvalstoffen, die tijdens de werf geproduceerd worden, dienen maximaal te worden gesorteerd en gescheiden, waarna ze worden afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of –makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra. De opslag van het afval in afwachting van ophaling moet op een ordelijke manier gebeuren.
- Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO).
- Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:
  - Het merk en serienummer.
  - Het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing.

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

- Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
- De boorgaten rondom de bemalingsfilters dienen vakkundig te worden afgedicht, zodat geen verontreinigen vanaf het maaiveld via de filters in de bodem kunnen terechtkomen.
- De airco's dienen het voorwerp uit te maken van een regelmatige keuring overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit van 10 februari 2011 tot vaststelling van de frequentie en de elementen van de keuring van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW in gebouwen.
- De KWS-afscheider dient conform VLAREM II afdeling 4.2.3bis. onderhouden en geëxploiteerd te worden. Er dient op toegezien te worden dat deze KWS-afscheider ook uitgerust is met een slibvangput conform artikel 5.15 van VLAREM II.
- De afstandsregels voor de opslag van gasen in verplaatsbare recipiënten moeten te allen tijde worden gerespecteerd.
- Bij het gebruik van de sporthal door derden dienen te allen tijde voldoende maatregelen en afspraken gemaakt om overlast in de buurt te voorkomen.
- Conform het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) is een oriënterend onderzoek verplicht om de 20 jaar en bij overdracht, sluiting en faillissement.
- Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II. In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van Hulpverleningszone Centrum, met referentie: 065703-018/SP/2025, nageleefd worden.

## **6) ZORG**

Er wordt gevraagd om rekening te houden met de inrichtingsaandachtspunten die zijn meegegeven in het advies van Departement Zorg afd. preventief gezondheidsbeleid afgeleverd op 3 oktober 2025.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

### **Bekendmaking**

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

## **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

### **Artikel 99.**

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

### **Artikel 100.**

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

### **Artikel 101.**

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het

stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

**Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

**Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

#### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025\_CBS\_10832 - OMV\_2024118809 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren en exploiteren van een school en sporthal inclusief bijhorende infrastructuur en voorzieningen op de Eandis site alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de bouwwerken - met openbaar onderzoek - Bomastraat en Désiré Fiévéstraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024118809**

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_JVE_L_N_0100011_LEGENDE.pdf	Kw8L3DoF/dMvc26LFejK9A==
BA_JVE_I_B_1517011_INPLANTINGSPLAN - bestaande toestand.pdf	u1Rns7W3CC73EKMcEIU1GQ==
BA_JVE_I_N_1617011_INPLANTINGSPLAN - nieuwe toestand.pdf	JIXN+SbkXeNuxz0JuG/rKA==
BA_JVE_L_N_0100013_LEGENDE Omgevingwerken.pdf	2ivlysqnjgc5qxrO28LoCA==
BA_JVE_T_B_15T-121_TERREINPROFIEL T1 & T1_.pdf	v6nNci6zRIGC8rOXzED4dA==
BA_JVE_T_B_15T-221_TERREINPROFIEL T2 Bestaand.pdf	NEnED/daOfOgvOzrifLzbg==
BA_JVE_T_B_15T-323_TERREINPROFIEL T3.pdf	SqlAdJ309x98KGLiBSNCew==
BA_JVE_T_N_16T-121_TERREINPROFIEL T1 & T1_.pdf	GzMliHuoIFglvmHuCta7XQ==
BA_JVE_T_N_16T-121_TERREINPROFIEL T1.pdf	PAclhboMw2VSEM/6DipNSg==
BA_JVE_T_N_16T-222_TERREINPROFIEL T2.pdf	jbS6vRe7YJUabExGt9yqPw==
BA_JVE_T_N_16T-323_TERREINPROFIEL T2.pdf	98R+owMDGOfnLI3zlejow==
BA_JVE_T_N_16T-323_TERREINPROFIEL T3.pdf	p4y21mMiBJZemJVxsABBZQ==
BA_JVE_T_N_16T-424_TERREINPROFIEL T4.pdf	DFw4WDiD3EfaEjqXUMcJuw==
BA_JVE_T_N_16T-525_TERREINPROFIEL T5.pdf	OtAFophT/po44HK5wzZ/yA==
BA_SCHOOL_G_B_23G-111_GEVEL 1.pdf	lyy67XnwVfK5lzETFV6CFQ==
BA_SCHOOL_G_B_23G-211_GEVEL 2.pdf	82MKNK0G87Uc6uwOfV2dmBA==
BA_SCHOOL_G_B_23G-311_GEVEL 3.pdf	B5qu8swd9MW8IIM5vYySmQ==
BA_SCHOOL_G_B_23G-411_GEVEL 4.pdf	oUKf/W8MGS8gVKAd8yTOqA==
BA_SCHOOL_G_B_23G-511_GEVEL 5.pdf	IL3C5+7xbStr+km9ODRw9Q==

BA_SCHOOL_G_B_23G-611_GEVEL 6.pdf	uQurnawhwWtNNrqnZ3ftBw==
BA_SCHOOL_G_B_23G-A11_GEVEL A.pdf	c2eo+cYLpUTHqyrngLtbTw==
BA_SCHOOL_G_B_23G-B11_GEVEL B.pdf	cvxYFz/uwyLeHdCE9+b+Aw==
BA_SCHOOL_G_B_23G-C11_GEVEL C.pdf	BdcHmPamq6tVfTijydSOlg==
BA_SCHOOL_G_B_23G-D11_GEVEL D.pdf	qlnv4VTCXJAAtjYaHKH3OOA==
BA_SCHOOL_G_B_23G-E11_GEVEL E.pdf	ZsCAC108oRzLX5YjmHNLkA==
BA_SCHOOL_G_B_23G-F11_GEVEL F.pdf	D9JRPQDDT6N76gUvzCcr6w==
BA_SCHOOL_G_B_23G-G11_GEVEL G.pdf	KEO5Mw/567L0vPQzANnJUA==
BA_SCHOOL_G_B_23G-H11_GEVEL H.pdf	02hoOiuo3mam7BOQaq6xVw==
BA_SCHOOL_G_B_23G-I11_GEVEL I.pdf	Y3xXFGtKhiWzFjwaG1LBGQ==
BA_SCHOOL_G_N_33G-111_GEVEL 1.pdf	9HCh2dHeXo1XXH2DxIUeRA==
BA_SCHOOL_G_N_33G-211_GEVEL 2.pdf	eHtYZF6NvYULfz72TL5X+w==
BA_SCHOOL_G_N_33G-311_GEVEL 3.pdf	DY5GcnGHTyMbfqAvlvAV4g==
BA_SCHOOL_G_N_33G-411_GEVEL 4.pdf	8fK+VcQ88mWLic4H+m7ZSw==
BA_SCHOOL_G_N_33G-511_GEVEL 5.pdf	ROONltKTUQP7Ct9U803SjA==
BA_SCHOOL_G_N_33G-611_GEVEL 6.pdf	v/Zoz0nYKcc5buJoSql7cg==
BA_SCHOOL_G_N_33G-A11_GEVEL A.pdf	/gYqdCV79+6w7L1+IB9mWQ==
BA_SCHOOL_G_N_33G-B11_GEVEL B.pdf	41ue+cVM/zklzQEHXqPO4A==
BA_SCHOOL_G_N_33G-C11_GEVEL C.pdf	ID3hx4QeDpt49ZgtagBkXg==
BA_SCHOOL_G_N_33G-D11_GEVEL D.pdf	meo796N38XNzgccl+FvlaA==
BA_SCHOOL_G_N_33G-E11_GEVEL E.pdf	QEmcuOEhy+X8R5zCRxrGwQ==
BA_SCHOOL_G_N_33G-F11_GEVEL F.pdf	y0MVnCMxL9ow+iC/MEksMQ==
BA_SCHOOL_G_N_33G-G11_GEVEL G.pdf	MLo/dTsPbauJsxkQeYevbg==
BA_SCHOOL_G_N_33G-H11_GEVEL H.pdf	XUdrf4lxsJoeuS0iwK1SFw==
BA_SCHOOL_G_N_33G-I11_GEVEL I.pdf	Mg9Q9bswtIVIRry9eKfiSQ==
BA_SCHOOL_P_B_2109001_PLAN Kelder.pdf	N+vUnGXzjT+Ifj2ip13Ydg==

BA_SCHOOL_P_B_2110001_PLAN Gelijkvloers.pdf	K2ffXEc5ci5uBLK2QmVHDA==
BA_SCHOOL_P_B_2110501_PLAN Niveau +0.5.pdf	qPsadAMDWVr0Bv2H8VM2tw==
BA_SCHOOL_P_B_2111001_PLAN Niveau +1.pdf	JZPk6cOacCOz05C3I3CR7Q==
BA_SCHOOL_P_B_2112001_PLAN Niveau +2.pdf	Sew6v11COo07Km/VzPI/IQ==
BA_SCHOOL_P_B_2113001_PLAN Niveau +3.pdf	QEmaKbYhOpNjVjbpkYg2Mw==
BA_SCHOOL_P_B_2114001_PLAN Daken.pdf	pNbm/X4U05oRwVxlKwchWA==
BA_SCHOOL_P_N_3109011_PLAN Kelder.pdf	+3IM0rX3NU2utRCMEBqAVQ==
BA_SCHOOL_P_N_3110011_PLAN Gelijkvloers.pdf	9cFr5T1pPQJA9/IUHLxzWw==
BA_SCHOOL_P_N_3110511_PLAN Niveau +0.5.pdf	yaDA7zJkc0kLq3N2ODg/Kw==
BA_SCHOOL_P_N_3111011_PLAN Niveau +1.pdf	rRudlzoWQFjBRQdPcgMzmg==
BA_SCHOOL_P_N_3111511_PLAN Niveau +1.5.pdf	m5FALuDOVim1DmSw8urJZA==
BA_SCHOOL_P_N_3112011_PLAN Niveau +2.pdf	KPQhJEwQjlz3hNP/KZImFA==
BA_SCHOOL_P_N_3113011_PLAN Niveau +3.pdf	mzFXOKKozAYrFQ6vExzjpw==
BA_SCHOOL_P_N_3114011_PLAN Niveau +4.pdf	BwsvOVccUoV8yBHJehR7wA==
BA_SCHOOL_P_N_3115011_PLAN Niveau +5.pdf	dFzT/a/FZIWx8v+HKFQl6g==
BA_SCHOOL_P_N_3116011_PLAN Niveau +6.pdf	gdZCXyKAcXX606TVEBACTQ==
BA_SCHOOL_P_N_3117011_PLAN Daken.pdf	iV7v6/S9d/1J/Ve6angMuA==
BA_SCHOOL_S_B_23S-B11_SNEDE B.pdf	1KSjLRioRbw7XU8vD38Ow==
BA_SCHOOL_S_B_23S-F11_SNEDE F.pdf	vEateDkRa+hz2oGDs1BEqw==
BA_SCHOOL_S_N_33S-A11_SNEDE A.pdf	0xG1ospGSHjgUKPkecrSWA==

BA_SCHOOL_S_N_33S-B11_SNEDE B.pdf	cHkcjZ4TAQWTO7juWrJi+A==
BA_SCHOOL_S_N_33S-C11_SNEDE C.pdf	szn63ynPARIL80sfxDlqnw==
BA_SCHOOL_S_N_33S-D11_SNEDE D.pdf	Q1m7dDOqB7wmmqGyUNRUQQ==
BA_SCHOOL_S_N_33S-E11_SNEDE E.pdf	kfQDIvg80IITIM5v1IRDrA==
BA_SCHOOL_S_N_33S-F11_SNEDE F.pdf	NS3qZ70B4/PfTCXRNEVvpQ==
BA_SPORTHAL_G_N_33G-I11_GEVELS Inkom.pdf	yZx/pVRe4dE4ARr/pXldlw==
BA_SPORTHAL_G_N_33G-N11_GEVEL Noord.pdf	PJ5b3nknixaj9ap4WgPZ2w==
BA_SPORTHAL_G_N_33G-O11_GEVEL Oost.pdf	ziitZYrobi6FI7zmbLhGKA==
BA_SPORTHAL_G_N_33G-W11_GEVEL West.pdf	3f4lhGOkq3oPfc6vLL9t4Q==
BA_SPORTHAL_G_N_33G-Z11_GEVEL Zuid.pdf	HLZr1lH0dqB0lpCj6kB5Ag==
BA_SPORTHAL_P_N_3109012_PLAN Kelder.pdf	fwl4W6rjpvylu50sTIC8VQ==
BA_SPORTHAL_P_N_3110012_PLAN Gelijkvloers.pdf	WYMd2gifDbNtrq+Tp+BRkg==
BA_SPORTHAL_P_N_3111012_PLAN Niveau +1.pdf	Lf8huzjat3X7cCFN+kRLYQ==
BA_SPORTHAL_P_N_3112011_PLAN Daken.pdf	LeyDBivmx9mSqAsL78Whrw==
BA_SPORTHAL_S_N_33S-A11_SNEDE A.pdf	mKj1f6hTeAa3paRxaK12Xg==
BA_SPORTHAL_S_N_33S-B11_SNEDE B.pdf	U+Mn6kJzzeV69aKIH8FuyA==