



---

**2026\_CBS\_02915 OMV\_2024118809 K - dossier in beroep - 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 - Bomastraat en Désiré Fiévésstraat, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 april 2026

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, 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

**Betrokken:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

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

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

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 werd op 11 december 2025 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door derde, persoon. Op 11 februari 2026 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 12 februari 2026.

## ADVIES

---

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 3 december 2026 in eerste aanleg.

Voor volgende punten in de beroepsschriften wordt verwezen naar de collegebeslissing in eerste aanleg, het gunstige advies van team MER, het feit dat er geen bezwaar werd geuit door het Departement Mobiliteit en openbare werken en het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed. De collegebeslissing in eerste aanleg wordt in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen.

- gebrekkige project-MER
- gebrekkige doorvertaling van de milderende en flankerende maatregelen uit het project-MER inzake mobiliteit
- over de mobiliteitsbeoordeling - onaanvaardbare hinder en ongebreidelde afwenteling op het openbaar domein
- Het aangevraagde is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

- De nieuwbouw onderdrukt het monument "Onderstation De Bondt". Dit is strijdig met de erfgoednota van de stad Gent, die pleit voor een behoedzame omgang met historisch weefsel.

Voor volgende punten in de beroepsschriften worden volgende aanvullingen toegevoegd op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg:

- **Onverenigbaarheid van de aangevraagde scholencampus met de gewestplanbestemming 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde**  
 Conform de omzendbrief van 8 juli 1997 kunnen gemeenschapsvoorzieningen slechts worden toegelaten voor zover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Dit vereist een concrete beoordeling van de aard, schaal, gebruiksintensiteit en ruimtelijke impact van het project in zijn specifieke context. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen voorzieningen die lokaal verankerd en verweven zijn met het wonen en voorzieningen met een bovenlokale aantrekkingskracht. Voor deze laatste categorie wordt aangegeven dat zij veeleer thuishoren in zones voor gemeenschapsvoorzieningen. De aangevraagde scholencampus overstijgt het profiel van het woongebied. Het betreft geen klassieke kleinschalige school die ingebed is in een woonwijk.

**Aanvulling:**

*De omzendbrief van 8 juli 1997 maakt geen onderscheid naar onderwijsgraad of schaal. Er is dan ook geen basis om secundaire scholen uit de woonomgeving uit te sluiten, zij vormen er juist een ondersteunend onderdeel van. Door in te zetten op nabijheid, kunnen jongeren uit de wijk te voet of met de fiets naar school komen. Daarnaast kan de campus als een brede school fungeren, via gedeeld ruimtegebruik kunnen sport- en buitenruimtes na schooltijd de buurt versterken. Het project past dan ook perfect binnen de visie van een verweven stad.*

- **Gemeenteraadsbeslissing ontbreekt** : Aangezien de aanvraag expliciet voorziet in een publiek toegankelijke parkdoorsteek, zoals blijkt uit de verantwoordingsnota en het afsluitbaarheidsplan, zonder dat hiervoor een voorafgaande of gelijktijdige beslissing van de gemeenteraad overeenkomstig het Gemeentewegendecreet voorligt, is onterecht geen zaak der wegen luik toegevoegd aan het aanvraagdossier.

**Aanvulling:**

*Hoewel de campus circa 2.000 leerlingen zal huisvesten, is het complex geen vrij publiek toegankelijke site. Het project is volledig afsluitbaar en de paden doorheen de site zijn bedoeld voor het functioneren van de campus zelf en de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de verschillende gebouwen. De inrichting van en aansluiting op het aangrenzende park maakt geen deel uit van deze aanvraag. Een onderzoek naar doorwaadbaarheid van het bouwblok kan eventueel wel worden meegenomen in een volgende fase, bij de effectieve aanleg van het park. De aanvraag bevat bovendien geen rooilijnplan. De bijlage met de titel "Rooilijn\_LOT3 en 4" werd foutief benoemd; dit document bevat louter private kavels en duidt geen rooilijnen aan. Op 27/04/2026 wordt aan de gemeenteraad gevraagd om gemotiveerd te beslissen dat*

*de voorgestelde toegangen tot het schoolgebouw en doorheen de site zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag nr. OMV\_2024118809 aan Bomastraat 11 en Désiré Fiévéstraat niet in aanmerking komen als gemeenteweg.*

- **Tekort aan kwalitatieve buitenruimte in strijd met de AGION kwaliteitsnormen**  
Het voorstel voorziet een totale buitenruimte van 4.217m<sup>2</sup>. Conform de AGION kwaliteitsnormen is een oppervlakte van 4m<sup>2</sup> per leerling nodig, zijnde 7.904m<sup>2</sup> voor het huidige project. Dakspeelplaatsen zijn bovendien minder groen, minder waterdoorlatend en minder klimaatbestendig dan volwaardige buitenruimte op maaiveldniveau.  
Om aan de door de Vlaamse Overheid zelf gehanteerde kwaliteitsstandaarden te voldoen, zou het bouwprogramma fundamenteel moeten worden herzien. De AGION-normen zijn niet langer louter richtinggevend.  
Op 19 december 2025 heeft de Vlaamse Regering immers principieel ingestemd met een wijziging van het besluit van 5 oktober 2007 betreffende de fysische en financiële normen voor schoolgebouwen, waarbij uitdrukkelijk wordt gekozen voor een verstrenging en verplichtend karakter van de klassieke schoolnormen en een focus op kwalitatieve, functionele en sobere schoolgebouwen.  
Hoewel het gewijzigde besluit formeel betrekking heeft op subsidiëeringsvoorwaarden, kan en mag het bij de beoordeling van een omgevingsvergunning niet worden genegeerd. Bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening moet immers rekening worden gehouden met actuele beleidsinzichten, sectorale kwaliteitskaders en de ruimtelijke draagkracht van projecten in functie van hun maatschappelijke impact.

**Aanvulling:**

*Hoewel de Vlaamse Regering op 19 december 2025 principieel heeft ingestemd met een wijziging van het besluit van 5 oktober 2007, is dit besluit op dit moment nog niet bindend. Een principieel akkoord is onderworpen aan het advies van de Raad van State. Pas na verwerking van dit advies, een definitieve goedkeuring en publicatie in het Belgisch Staatsblad, worden deze normen bindend voor subsidieaanvragers. Het hanteren van deze (toekomstige) normen als strikt weigeringscriterium voor een omgevingsvergunning is dan ook nog niet van toepassing. Daarnaast wordt opgemerkt dat deze AGION normen geen decretale beoordelingsgronden zijn voor de goede ruimtelijke ordening. Een project dat niet (volledig) voldoet aan de AGION-normen kan nog steeds ruimtelijk aanvaardbaar zijn, ook al komt het daardoor mogelijk niet in aanmerking voor (volledige) subsidiëring.*

- **Strijdigheid met de hemelwaterverordening.**  
Uit het aanvraagdossier blijkt dat de projectsite zelf onvoldoende ruimte biedt om de vereiste waterbuffering en infiltratie te realiseren. De aanvraag erkent expliciet dat het hemelwaterbeheer niet volledig op het eigen perceel kan worden opgevangen en dat daarom wordt uitgeweken naar voorzieningen buiten de projectcontouren. Zoals hoger opgemerkt, blijkt dat voor het huidige project het noodzakelijk is dat een wijkpark wordt ontwikkeld. De onduidelijkheid inzake de projectcontouren geeft aanleiding tot een schending van artikel 7 OVD. Er is geen enkele garantie op de realisatie van dit wijkpark. Door waterbuffering te situeren in dit toekomstig park, wordt een essentiële

milieumaatregel verschoven naar een externe ontwikkeling die juridisch en feitelijk onzeker is. De waterhuishouding van het project wordt aldus afhankelijk gemaakt van een niet-aangevraagd en niet-vergund project, wat strijdig is met het vereiste dat een vergunningsaanvraag op zichzelf moet kunnen voldoen aan de vigerende reglementering.

**Aanvulling:**

*De ruimte voor waterbuffering en infiltratie is volledig opgenomen in de contour van de omgevingsvergunningsaanvraag en maakt dus onderdeel uit van de vergunning. De noodzakelijke ruimte-inname voor deze waterhuishouding is bovendien contractueel gewaarborgd via een overeenkomst met de Stad Gent: 2026\_GR\_00038 Sluiten van een ruilvereenkomst met betrekking tot een deel van het onroerend goed gelegen te Gent, Bomastraat eigendom van de Stad Gent met een deel van het onroerend goed gelegen te Gent, Bomastraat eigendom van OPBG; beëindiging erfpacht; vestigen van een erfdiensbaarheid van steun en overbouw; vestigen van een erfdiensbaarheid van afwatering op de Bomasite. Hiermee is de feitelijke uitvoerbaarheid van het project verzekerd. De uitvoering van het toekomstige park is bijgevolg niet noodzakelijk om de waterhuishouding van het schoolproject te realiseren.*

- **Schaalbreuk en strijdigheid met de morfologie**

De voorziene bouwhoogtes (tot 18,89m) passen niet bij de gemiddelde bouwhoogte van drie bouwlagen in de Bomastraat en vormen een "muur" tegenover de lagere woningen en het CAW-gebouw.

**Aanvulling:**

*Het project streeft naar een evenwicht tussen de historische korrel van de rijwoningen en het grootschalige industriële relict die de Bomastraat typeren. De nieuwe volumes zijn compact opgevat om een volwaardig onderwijsprogramma te kunnen realiseren binnen een stedelijke kern. Voor een gebouw met een maatschappelijke rol, zoals een school, wordt bovendien geoordeeld dat een volledige morfologische inpassing niet strikt noodzakelijk is. Een schoolgebouw mag een eigen architecturale identiteit aannemen die haar rol als gemeenschapsvoorziening reflecteert. Het volume accentueert de publieke betekenis van de site binnen de woonwijk, wat een gangbaar en aanvaardbaar stedenbouwkundig principe betreft.*

- **Verlies van openheid en verlies van woonkwaliteit (zicht, licht)**

Het verdwijnen van de open ruimte en het groen tussen het Telenetgebouw en het monument "Onderstation De Bondt" wordt betreurd, wat momenteel zorgt voor luchtigheid en dieptezicht in de straat. Specifiek voor woning nr. 50 wordt aangegeven dat het open zicht vanuit de leefruimtes en de inkomhal volledig verdwijnt en vervangen wordt door een hoge gevelwand.

**Aanvulling:**

*Hoewel het huidige onbebouwde perceel een gevoel van openheid geeft, betreft het een private site. Het behoud van een open zicht over naburige percelen kan niet als een verworven recht beschouwd worden in een stedelijke context. In een dichte stedelijke weefsel is de ruimte per definitie onderhevig aan verandering en verdichting. In een*

*dichtbebouwd weefsel wordt de herbestemming van een voormalige industriële site naar een onderwijscampus als een voorbeeld van duurzaam ruimtegebruik beschouwd.*

## **CONCLUSIE**

---

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

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

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de provinciale omgevingsvergunningscommissie Oost-Vlaanderen over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het 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 van Scholengroep van het Katholiek Onderwijs in Gent en Van Roey nv, gelegen te Bomastraat 11 en Désiré Fiévéstraat, 9000 Gent.

### **Artikel 2:**

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

De voorwaarden en de opmerkingen uit het collegebesluit van 3 december 2026 worden hernomen.

## **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2026\_CBS\_02915 - OMV\_2024118809 K - dossier in beroep - 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 - Bomastraat en Désiré Fiévéstraat, 9000 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies