



2025_CBS_08253 OMV_2025021573 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw schoolgebouw op de site Don Bosco Zwijnaarde na het slopen van bestaande bebouwing + het exploiteren van een bodemwarmtepomp met een beo-veld - met openbaar onderzoek - Grotesteenweg-Noord, 9052 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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 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 op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Bert Vermaanen met als contactadres Don Boscolaán 15, 3050 Oud-Heverlee en DON BOSCO ONDERWIJSCENTRUM VZW met als contactadres Don Boscolaán 15, 3050 Oud-Heverlee hebben een aanvraag (OMV_2025021573) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 april 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van een nieuw schoolgebouw op de site Don Bosco Zwijnaarde na het slopen van bestaande bebouwing + het exploiteren van een bodemwarmtepomp met een beo-veld
- Adres: Grotesteenweg-Noord 113-115, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie A nrs. 73B, 130L en 130H

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 juli 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De bouwplaats betreft de schoolcampus Don Bosco Zwijnaarde. Deze campus bevindt zich ten zuiden van de kernstad en zet zich achter het bebouwd lint langs de Grotesteenweg-Noord. De infrastructuurbundel R4/Ringvaart/E40 scheidt de site van de zuidrand van de kernstad. Het flankerende woonlint vormt een uitloper van de kern van Zwijnaarde. De scholencampus dringt diep door in de open ruimte. Deze open ruimte begrenst de kernen van Zwijnaarde, Sint-Denijs-Westrem, De Pinte en Sint-Martens-Latem en kenmerkt zich door een uitgesproken drevenpatroon en een verspreid voorkomen van parkdomeinen.

De bebouwing op de campus concentreert zich voornamelijk aan de zijde van het woonlint en bestaat uit een reeks grootschalige gebouwen van telkens één à twee bouwlagen. De site is toegankelijk via een toegang tussen de woningen van Bollebergen en een toegang tussen de woningen van Heerweg-Noord (ovonde).

De site is opgenomen als 'Don Boscocollege Zwijnaarde' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 133672). <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/306755>

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag beoogt het bouwen van een nieuw schoolgebouw na het slopen van bestaande bebouwing (blok D).

Sloop blok D

Het bestaande blok D, het meest westelijke gebouw op de campus, wordt afgebroken. Dit blok betreft een éénlaags volume van 33,11 m bij 11,26 m. Het blok werd tot 2019 in gebruik genomen als sanitair blok. In 2019 werd een vergunning (2017/04257 Dig) afgeleverd voor het oprichten van een nieuwe sanitaire groep met bergplaatsen en technische lokalen (blok T). Hierna werd het blok D voornamelijk als bergruimte en omkleedruimte voor de sportlessen gebruikt.

Nieuwbouw

Na het slopen van het blok D wordt op dezelfde locatie een nieuw schoolgebouw opgericht. Dit gebouw zal in gebruik worden genomen door de eerstejaars van de school. Het nieuwbouwvolume heeft een footprint van 40,35 m bij 18,15 m en bestaat uit drie bouwlagen, afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 12,02 m). Het gebouw wordt ingeplant op ca. 9,23 m afstand van blok B, op ca. 10,36 m van blok T en op ca. 4,31 m afstand van de sportterreinen.

Dit gebouw omvat ter hoogte van het gelijkvloers een ruime inkomzone/ gemeenschappelijke ruimte, een leraarskamer, twee vaklokalen voor muziek en beeldvorming, een berging, een sanitaire cel, een EHBO lokaal en bureel. Op de verdiepingen worden klaslokalen, technische ruimtes en sanitair voor het personeel ingericht. In totaal zijn er 16 klaslokalen waarvan twee vaklokalen. Op de hoeken van het gebouw, rechts vooraan en links achteraan, bevinden zich de trappenkokers. Centraal worden deze verbonden door een gang. Een lift bevindt zich in het rechterdeel van het gebouw. Het gebouw is opgevat als een flexibele structuur waarbinnen klassen worden gevormd d.m.v. lichte invulwanden.

Het gebouw bestaat uit een prefab betonstructuur. De gevels worden afgewerkt met architectonisch beton. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in wit/ oranje aluminium schrijnwerk.

Omgevingsaanleg

De nieuwbouw bevindt zich op de speelplaats, dewelke volledig is verhard. Ten oosten en zuidoosten van het gebouw worden enkele stroken onthard en groen aangelegd. In totaal wordt 50 m² groen aangelegd.

Aan de achterzijde van het gebouw bevinden zich de sportvelden van de school. De grens tussen speelplaats en sportveld wordt bepaald door een bomenrij van Italiaanse populieren. Deze bomen verkeren in slechte toestand. Met voorliggende aanvraag wenst men deze 34 bomen te rooien. Ter compensatie zullen op een andere locatie inheemse bomen worden aangeplant. Op de plek van de gerooide bomen wordt de wadi voor het project aangelegd.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de verandering van de exploitatie van een schoolgebouw.

Het nieuwe gebouw wordt voorzien van een bodemwarmtepomp met een beo-veld (circa 15 boringen). Op het dak komt een buitenunit voor de koeling van de server.

De school beschikt over verschillende stooklokalen verspreid over de school. Er zijn enkele grotere stooklokalen maar veel klaslokalen in gebouw B en C worden nog individueel met gasbranders verwarmd. In het kader van deze omgevingsvergunning worden enkele gasbranders verwijderd uit het af te breken gebouw D. De school is ook van plan om op korte termijn enkele gasbranders te vervangen door een lucht-lucht warmtepomp.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Zie Excel tabel voor berekening. Nieuwe toestellen zijn in groen aangeduid,	-28,39 kW

	verwijderde toestellen in rood. De rest blijft behouden. Rechtzetting doordat thermische vermogens waren opgegeven ipv elektrische vermogens. Nieuwe toestellen +20,2 kW (elektrisch vermogen) Warmtepomp: geen externe toestellen. 2x 42 kW warmtepomp aangesloten op een beo-veld met boringen max. 150m diep. Airco (server): met buitenunit op het dak klasse 3 Verandering	
24.1.	laboratoria met een uitsluitend didactisch doel, waar afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd De school heeft een extra labo ingericht. Dit ligt naast het reeds bestaande labo. Lokaal C013 is nieuw. klasse 3 Verandering	1 labo
43.1.2°a)	stookinstallaties (meer dan 2 000 kW tot en met 5 000 kW) wanneer het een inrichting betreft vermeld in sub 1°, a) of b) Er worden 7 toestellen uit blok D verwijderd voor het nieuwe gebouw. (-44,25 kW) Daarnaast heeft de school in de tussentijd ook meer toestellen verwijderd en er zijn ook enkele bijgekomen. Zie Excel tabel voor details. Dit geeft een verhoging van 80,25 kW. klasse 2 Verandering	80,25 kW

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

3.2.2°a) | lozen van huishoudelijke 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 m3/jaar) | Het lozen van jaarlijks max. 4.000 m3 huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering. | klasse 3 | 4000 m3/jaar

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 5.000 kg of 5.000 l | Opslag van gevaarlijke producten in kleinverpakking (gevaarlijke stoffen labo, onderhoudsproducten, ...) | Klasse 3 | 5000 liter

32.2.2° | Schouwburgen, vari  theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte | 1 polyvalente zaal en 2 sportzalen | Klasse 3 | 3 zalen

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

12.2.1° | Transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 100 kVA tot en met 1.000 kVA | Transformator van 250 kVA | klasse 3 | 250 kVA

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 20/06/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de exploitatie van een school met de uitbreiding en renovatie van de keuken en zelfbediening, het slopen van kleine constructie en het vervangen van de bestaande hoogspanningscabine door een nieuwe prefab cabine. (OMV_2018061889)

* Op 14/08/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van de bestaande fietsenstalling en het bouwen van een nieuwe fietsenstalling. (OMV_2019070274)

- * Op 21/01/2021 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van bomen en het aanleggen van groenstroken en een theaterklas. (OMV_2020156373)
- * Op 10/06/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een theaterklas met 3 zitbanken en groenaanleg. (OMV_2021055661)
- * Op 30/06/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van de exploitatie van een school. (OMV_2022012603)
- * Op 16/01/2025 werd een gedeeltelijke vernietiging afgeleverd voor gent-ruilverkaveling Schelde-Leie: de aanleg van fietspaden deel 2 (f6+f7). (OMV_2021148367)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 11/09/1978 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen metalen kabine. (KW K-73-78)
- * Op 25/01/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van het Don Boscollege. (1995/70134)
- * Op 31/10/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 3 voorlopige prefabklassen. (1996/70108)
- * Op 17/12/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een prefab-lespaviljoen. (1998/70110)
- * Op 17/02/2000 werd een weigering afgeleverd voor oprichten van 2 prefab klaslokalen. (1999/70121)
- * Op 17/08/2000 werd een vergunning afgeleverd voor aanvraag tot het oprichten van twee prefab-paviljoenen. (1999/70223)
- * Op 29/03/2001 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiding van het Don Boscollege . (2000/70125)
- * Op 27/12/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van 2 prefab-leslokalen. (2001/70114)
- * Op 29/08/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping en heroprichting van een loods. (2002/70016)
- * Op 12/09/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een sportschuur. (2002/70011)
- * Op 23/09/2004 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een ontmoetingsruimte. (2004/70100)
- * Op 29/09/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het intern verbouwen van een sportruimte tot klaslokalen en het oprichten van een noodtrap. (2005/70059)
- * Op 19/01/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een overkapping. (2005/70130)
- * Op 16/05/2007 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiden refter in een schoolgebouw. (2007/70011)
- * Op 18/10/2012 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiden van fietsenstelplaats. (2012/70142)
- * Op 11/04/2013 werd een vergunning afgeleverd voor slopen van een modulair klasgebouw en bouwen van een modulair klasgebouw met 8 klassen. (2013/70021)
- * Op 20/06/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het verplaatsen van een modulair gebouw & functiewijziging van klassen naar berging. (2013/70055)
- * Op 02/07/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een sanitaire groep met bergplaatsen en technische lokalen. (2015/04074)
- * Op 22/03/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de bouw van een sanitaire groep met bergplaatsen en technische lokalen. (2017/04257 Dig)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 juli 2025 onder ref. 027472-061/SP/2025:

Besluit Bouwtechnische Maatregelen: GUNSTIG, mits te voldoen aan de in bijlage vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie bijlage Omgevingsloket)

Bijzondere aandachtspunten:

- Na de realisatie van het nieuwe gebouw moet het bestaande interventiedossier geüpdatet worden. De werfsituatie en de gewijzigde bereikbaarheid moet ook gemeld worden aan het Tekembureau.
- Het lokaal beeldvorming en het lokaal muziek moeten ook toegankelijk zijn via een opendraaiende deur en niet enkel via een schuifdeur.
- Het technische lokaal op de 1ste verdieping moet ook brandwerend omsloten worden ten opzichte van het compartiment.

Besluit Uitrusting van Gebouwen: GUNSTIG, mits te voldoen aan de in bijlage vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie bijlage Omgevingsloket)

Bijzonder aandachtspunten:

- Ter hoogte van de hoofdinkomhal van Blok B moet er een additionele hydranten Ø80 voorzien worden. De afstand tussen de nieuwe hydrant en de bestaande hydrant naast Blok A mag maximaal 100m zijn.
- Er moet een koppeling gebeuren tussen de diverse branddetectie centrales aanwezig op de site. Deze moeten op een centrale locatie (het onthaal) uitgelezen kunnen worden.

Besluit Milieutechnische Aspecten: GUNSTIG, mits te voldoen aan de in bijlage vermelde maatregelen. (zie bijlage Omgevingsloket)

Bijzonder aandachtspunt:

- De opmerkingen geformuleerd in dit controleverslag met referentie: 027472.061/SP/2025, daterend van 24/07/2025, moeten zonder verlet worden weggewerkt. Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

3.2. AWW – District Gent Gewestwegen

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 7 augustus 2025 onder ref. AV/411/2025/01063:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie bijlage Omgevingsloket)

3.3. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID

Voorwaardelijk gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 22 juli 2025 onder ref. 10833:

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking: JA

De beslissing is voorwaardelijk gunstig.

Motivering:

Gezien het hoge aantal leerlingen in het nieuws schoolgebouw (blok D), heeft de commissie beslist dat er in alle voor de leerlingen toegankelijke delen en ruimte van blok D ASTRID in-doordekking dient aanwezig te zijn.

3.4. Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid

Geen advies van **Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** afgeleverd op 9 juli 2025:

De dienst Integraal Waterbeleid zal geen advies verlenen bij dit dossier.

Dit neemt evenwel niet weg dat de vergunningverlenende overheid moet instaan voor de watertoets. Dit betekent dat de aanvraag minstens dient afgetoetst te worden aan de bepalingen van de Gewestelijke Hemelwaterverordening 2023.

In het kader van de watertoets dient ook steeds nagegaan te worden of de aanvraag al dan niet is gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied. De kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden zijn te raadplegen op www.waterinfo.be. Als uit deze kaarten blijkt dat de aanvraag geheel, gedeeltelijk of aanpalend ligt in/aan overstromingsgevoelig gebied, dan dient onderzocht te worden of maatregelen inzake overstromingsveilig bouwen zich opdringen én of ruimte voor overstromingswater verloren gaat en gecompenseerd dient te worden. Het provinciaal beleidskader wateradviezen (pp. 14-19) kan hiervoor als leidraad gebruikt worden.

3.5. Farys

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 7 augustus 2025 onder ref. AD-25-740:

Drinkwater

Het onderwerp van deze aanvraag betreft de bouw van een nieuw gebouw bij de schoolcampus Don Bosco Zwijnaarde. Hiervoor zal het oude blok D gebouw afgebroken worden. Deze handeling wordt ook mee opgenomen in deze aanvraag.

Farys heeft geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een nieuw schoolgebouw na het slopen van de bestaande bebouwing.

Het advies is gunstig.

Riolering

Bemerkingen op het dossier:

- Volgens de verantwoordingsnota wordt er 136 m² verharding verwijderd en vervangen door gras (circa 50 m²). De dakoppervlakte van BLOK D bedraagt 732,35 m². Echter is de dakoppervlakte van de nieuw te bouwen BLOK E niet vermeld. Op het hemelwaterformulier is geen informatie over BLOK E (nieuwbouw ter vervanging van containerklassen) terug te vinden. Bijgevolg is niet gekend of de totale nieuwe 'verharde oppervlakte + nieuwe dakoppervlakte' kleiner of groter is dan 1000 m².

- RWA: De snede van de voorziene WADI geeft aan dat de infiltratie-oppervlakte = 134 m² en dat het infiltratie-volume = 56 m³. De diepte van de WADI werd voorzien op -0,77m t.o.v. het maaiveldpeil. Op het hemelwaterformulier is echter een bodempeil van -0,50m t.o.v. het MV aangegeven. De interpretatie van een halve meter onder het maaiveld was niet correct. Dit

bodempeil wijkt af van de richtlijnen volgens de GSV, bepaald op maximaal -0,50m t.o.v. het maaiveld.

Indien het bodempeil ongewijzigd blijft dienen er grondwaterpeilmetingen over een periode van 1 jaar aangeleverd te worden waaruit blijkt dat het voorziene bodempeil van de geplande WADI niet lager ligt dan het hoogste gemeten grondwaterpeil.

Farys adviseert om het bodempeil aan te passen naar maximum -0,50m. Bijgevolg zal ook de grootte van de WADI moeten aangepast worden om hetzelfde infiltratie-volume en dezelfde infiltratie-oppervlakte te realiseren.

- Recent werd een nieuw gescheiden rioleringsstelsel aangelegd in de Grotesteenweg-Noord waarbij elke woning, waaronder ook de school, binnen het rioleringsproject afgekoppeld werd. De bestaande gescheiden private aansluitingen/leidingen dienen respectievelijk als private RWA en DWA hergebruikt te worden wat wil zeggen dat de nieuwbouwen van BLOK D en E en de renovatie van BLOK B correct moeten aangesloten worden op de bestaande private RWA en DWA. Het is op het rioleringsontwerp niet duidelijk of de overloop van de WADI voorzien is aan te sluiten op de RWA-leiding. Echter wordt dit wel bevestigd in het hemelwaterformulier.

- De nieuwe gebouwen (BLOK D en E) en het te renoveren gebouw (BLOK B) zijn onderhevig aan een keuring van de rioolaansluiting.

3.6. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 11 juli 2025 onder ref. 5000105218: *Als bijlage stuurt Fluvius een advies naar aanleiding van de aanvraag van VZW DON BOSCO ONDERWIJSCENTRUM voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermeld project.*

De loten mogen pas worden verkocht als aan alle verplichtingen uit de offerte is voldaan.

Het advies en de bijlages kunnen integraal geraadpleegd worden op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt hoofdzakelijk in **gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut**, een klein deel van de site langs Bollebergen is gelegen binnen **woongebied** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn de voorzieningen toegelaten, welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Woongelegenheden kan toegestaan worden voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)

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.

Gewestelijk RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van de Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop (Grietgracht).

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 is momenteel bebouwd.

5.2. 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 mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfilteerd, uit in de RWA (Grotesteenweg-Noord). De RWA mondt uit in de Ringvaart.

Verharding

Volgens het aanvraagdossier wordt een deel van de speelplaats voorzien in waterdoorlatend materiaal (ca 136 m²). De speelplaats grenzend aan het gebouw zal gedeeltelijk onthard worden (ca 50 m²).

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad moet minder dan 2% bedragen. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Hemelwaterput

De platte dakoppervlakte (732,35 m²) voorzien van zonnepanelen wordt aangesloten op een hemelwaterput van 91,2 m³. Deze zal zich in de fundering van het gebouw bevinden. De hemelwaterput is groter dan wettelijk verplicht (73,2 m³).

Het water uit de grotere hemelwaterput kan volgens de motiveringsnota door de ligging van het gebouw vlak bij de sportvelden, gebruikt worden om de verschillende sportvelden te besproeien. Het water zal volgens formulier B25 eveneens hergebruikt worden voor het sanitair (beperkt, enkel voor personeel) en onderhoud.

De aftappunten worden niet vermeld op het rioleringsplan ook het operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt wordt niet vermeld, daarom wordt de verplichting als voorwaarde opgenomen.

Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). Voor de berekening van de dimensionering van de voorziening wordt 30 m² in mindering gebracht (hergebruik) van de totale oppervlakte 732,35 m². Een deel verharding (86 m²) wordt eveneens in rekening gebracht. Het is niet duidelijk waarom (afwatering naar verharding, helling > 2%?). Indien de verharding een uitbreiding is van de bestaande verharding en deze verharding is nog niet aangesloten op een infiltratievoorziening dan dient het win back principe toegepast worden.

De voorziening dient op basis van bovenstaande cijfers een inhoud te hebben van 24,2 m³ en een infiltratieoppervlakte van 59 m². Mogelijks dient er circa 9 m³ en 22 m² meer voorzien te worden (cfr win back verharding).

De bouwheer voorziet volgens de plannen een infiltratievoorziening van 134,1 m² en een volume van 56,1 m³. Volgens het formulier B25 bedraagt de infiltratieoppervlakte 120 m² en 46 m³. Beide volstaan om te voldoen aan de GSV(H).

Op de plannen wordt de locatie en het niveau van de overloop van de wadi niet aangeduid.

De wadi dient uitgevoerd volgens de ontwerprichtlijnen van Vlarior:

<https://www.vlario.be/ontwerprichtlijnen-infiltratievoorzieningen>.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

De aanleg van de ondergrondse constructie (hemelwaterciteren) 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.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf. Volgens het aanvraagdossier is de bemalingsstudie lopende.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project ligt niet in de nabije omgeving van een waterloop/gracht.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn immers niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het afvalwater en de labo's op de site betreffen ingedeelde activiteiten volgens bijlage I, Vlarem II.

Indien de voorwaarden uit Vlare II gerespecteerd worden, is er geen significante impact op de waterkwaliteit.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er kan akkoord worden gegaan met het rooien van de 34 populieren die in slechte gezondheidstoestand verkeren. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat er minstens 34 nieuwe hoogstammige loofbomen (met minimumstamomtrek HS10/12) heraangeplant (zoals zelf aangegeven) moeten worden. Dit gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het rooien en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen door stookinstallaties.

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), moet bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H. In dit dossier is het beoordelingskader voor stationaire bronnen van toepassing.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%. Het project zal op vlak van stikstofemissies bijgevolg geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 juli 2025 tot en met 14 augustus 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

Voorzorgsmaatregelen, schade en plaatsbeschrijving

Bij de aflevering van de vergunning dient minstens de voorwaarde te worden opgenomen dat bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden de nodige voorzorgsmaatregelen dienen te worden genomen om de stabiliteit van de gebouwen in de straat Bollebergen te garanderen en om schade aan de eigendommen te voorkomen (scheuren en/of dergelijke) en dit ingevolge het werfverkeer (in het bijzonder wanneer bv de voetgangersingang voor het werfverkeer zou worden gebruikt). Het is aangewezen dat de nodige plaatsbeschrijvingen zouden worden opgemaakt.

Bespreking van het bezwaar: *Het is uiteraard belangrijk dat de nodige voorzorgsmaatregelen worden genomen om schade aan de aanpalende eigendommen zowel tijdens als na de bouwwerken te vermijden. Dit betreft echter een burgerrechtelijke materie. Het (laten) opmaken van een correcte plaatsbeschrijving is een goed instrument om eventuele schade nadien duidelijk te kunnen aantonen. Dergelijke maatregelen kunnen echter niet via deze stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de ingenieur, architect en betrokken aannemers.*

9. OMGEVINGSTOETS

Advies Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2025021573, betreft het bouwen van een nieuw schoolgebouw op de site Don Bosco Zwijnaarde na het slopen van bestaande bebouwing + het exploiteren van een bodemwarmtepomp met een beo-veld, gelegen te Grotesteenweg-Noord 113-115, 9052 Gent.

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 27 juni 2024. Nadien was er verdere opvolging via Team Stadsbouwmeester.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

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

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Met deze aanvraag wordt een nieuw schoolgebouw opgericht op de campus van Don Bosco Zwijnaarde, ter vervanging van het te slopen blok D. De aanvraag kadert binnen een gefaseerde renovatie- en vernieuwingsstrategie van de campus. De schoolsite dateert uit het begin van de jaren '60, en een groot deel van de huidige bebouwing bevindt zich nog in de oorspronkelijke staat. De school is over de jaren heen gegroeid en kampt met verouderde blokken die dringend aan renovatie toe zijn. Blok B, waar de eerste graad gehuisvest is, heeft de hoogste renovatienood.

Deze aanvraag vormt de eerste van het renovatietraject, waarbij gekozen wordt om een nieuw schoolgebouw op te richten voor de eerstejaars. Na voltooiing van de nieuwbouw kunnen de leerlingen van het eerste jaar verhuizen, waardoor een verdieping in blok B vrijkomt. In een volgende fase zal deze bovenverdieping gerenoveerd worden.

Er wordt bewust gekozen voor een nieuw en duurzaam schoolgebouw, in plaats van tijdelijke klascontainers. Deze keuze is zowel financieel als functioneel gemotiveerd: de school heeft nood aan bijkomende polyvalente ruimtes, waardoor een nieuwbouw een logische en toekomstgerichte oplossing is.

De nieuwbouw komt op de locatie van het huidige blok D. De ingenomen ruimte is vandaag reeds verhard. Rondom het nieuwe volume worden enkel stroken onthard, wat zal bijdragen tot een groenere speelplaats. Achter het gebouw zullen 34 populieren worden gerooid. Deze bomen verkeren in slechte gezondheid, waardoor het rooien ervan aanvaardbaar is (zie hoofdstuk 6: natuurtoets). Ter compensatie zullen nieuwe bomen worden aangeplant.

De inplanting van het schoolgebouw respecteert de afstand tot de omliggende bebouwing en de nieuwbouw wordt kwalitatief afgewerkt. Het nieuwe gebouw sluit goed aan bij de bestaande infrastructuur op de campus en heeft geen negatieve impact op het functioneren van de huidige gebouwen. De lichtinval in de lokalen van blok B blijft gegarandeerd. De nieuwbouw voorziet in een gemeenschappelijke ruimte, een leraarskamer, twee vaklokalen en 14 klaslokalen, waarmee de behoefte aan polyvalente ruimtes deels wordt ingevuld. Deze werken betekenen een duidelijke meerwaarde voor de school.

Aangezien de aanvraag kadert binnen een renovatietraject zonder uitbreiding van de schoolcapaciteit, heeft het project geen impact op de mobiliteit.

Erfgoed

De site van Don Bosco Zwijnaarde is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed.

De opname op de vastgestelde inventaris van het onroerend is een aanduiding van de erfgoedwaarde van de site. Erfgoedwaarde wordt daarbij bepaald door:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelafwerkingsmateriaal en buitenschrijnwerk, van het dak met volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie en eventueel keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de bouwperiode.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen: sierplafonds, schouwen, ...

De aanvraag omvat de sloop van een kleiner sanitair volume en de nieuwbouw van een nieuw schoolgebouw.

De site werd bezocht en ter plaatse werd vastgesteld dat het sanitair bijbouw dateert van de eerste bouwfase. Hoewel dit gebouw enkele kenmerken vertoont die gelijkaardig zijn aan de hoofdgebouwen (baksteenmetselwerk, plint) is het bijzonder eenvoudig van opzet en niet vergelijkbaar met de hoofdgebouwen. Het heeft een zeer beperkte erfgoedwaarde. Er is geen bezwaar tegen de sloop ervan.

De architectuur van het nieuwbouwwolume is sterk geïnspireerd door de kwaliteiten van de omliggende gebouwen. Het integreert zich goed in de bestaande context. Vanuit erfgoed oogpunt kan de aanvraag gunstig worden beoordeeld.

Sloop

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan.

Er werden asbestmaterialen teruggevonden in het gebouw.

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.

De specifieke aandachtspunten, aanbevelingen en veiligheidsmaatregelen uit het sloopopvolgingsplan dienen opgevolgd te worden. Deze zaken worden opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Grondverzet

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Bovenstaande wordt opgenomen als **opmerking**.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van de Stad Gent. Het afvalwater en hemelwater kan geloosd worden in een gescheiden openbare riolering. De DWA is aangesloten op een zuiveringsinstallatie.

Het afvalwater van labo's – die een hoeveelheid gevaarlijke stoffen lozen per maand en per stof die opgenomen is in de lijst I van bijlage 2C (Vlarem II - bijlagen) tot en met 1 kg - kan gelijkgesteld worden met huishoudelijk afvalwater op voorwaarde dat voldaan wordt aan de preventiemaatregelen vermeld onder sector 21° van bijlage 5.3.2. van Vlarem II. In het labo dient een strikt inzamelingsplan van gevaarlijke afvalfracties gehanteerd om lozing van gevaarlijke stoffen te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Het aanvraagdossier bevat een oud rioleringsplan (2017). Het rioleringsplan dient geactualiseerd. Het as-builtplan dient overgemaakt te worden aan de dienst Toezicht van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Lucht

De warmtepompen (2x 42,45 kWth) en airconditioninginstallatie (5,3 kWth) dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.

De warmtepompen bevatten een hoeveelheid koelmiddel (2 x 5,25 kg R410a) met 10,96 ton CO₂ equivalent waardoor ze conform Vlarem II iedere 12 maanden moeten onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Deze elementen worden als **opmerking** opgenomen.

De nieuwe stookinstallaties dienen periodiek onderhouden en gecontroleerd te worden conform het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Geluid en trillingen

Op het dak komt een buitenunit voor de koeling van de server te staan. In de onmiddellijke omgeving van het nieuwe gebouw bevinden zich geen woningen. Het dak heeft een dakrand waardoor het geluid moeilijker tot beneden, op de speelplaats kan komen. Het toestel is eveneens niet zichtbaar van beneden. Gezien de inplanting en de omgeving wordt er geen geluidshinder verwacht.

De nodige aandacht dient besteed aan trillingen veroorzaakt door de installatie. Het gebruik van trillingsdempers of rubberen pads tussen de unit en de dakbedekking kan noodzakelijk zijn. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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. De voorwaarden uit het advies (met referentie 027472-061/SP/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

Gecoördineerde bijzondere voorwaarden

De voorwaarden uit de vergunning OMV_2022012603 - het veranderen van de exploitatie van een school. (Beslissing 30/06/2022) luiden als volgt:

1. 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. De voorwaarden uit het advies (met referentie 27472-O58/SP/2022) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.
=> deze **voorwaarde** wordt geactualiseerd.
2. Volgens de aanvraag is de opstelling van de brandstof opslag en verdeelinstallatie voorzien op een verharde ondergrond. Om verontreiniging naar bodem en grondwater te voorkomen dient deze ondergrond ook vloestofdicht te zijn.
=> deze **voorwaarde** blijft van kracht.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Nieuwe toestellen + verwijderde toestellen, evenals rechtzetting doordat thermische vermogens waren opgegeven ipv elektrische vermogens. Nieuwe toestellen +20,2 kW (elektrisch vermogen). Nieuwe toestellen +20,2 kW (elektrisch vermogen) Warmtepomp: geen externe toestellen. 2x 42 kW warmtepomp aangesloten op een beo-veld met boringen max. 150m diep. Airco (server): met buitenunit op het dak Verandering	-28,39 kW
24.1.	laboratoria met een uitsluitend didactisch doel, waar afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd De school heeft een extra labo ingericht. Dit ligt naast het reeds bestaande labo. Lokaal C013 is nieuw. Verandering	1 labo
43.1.2°a)	stookinstallaties (meer dan 2 000 kW tot en met 5 000 kW) wanneer het een inrichting betreft vermeld in sub 1°, a) of b) Er worden 7 toestellen uit blok D verwijderd voor het nieuwe gebouw. (-44,25 kW) Daarnaast heeft de school in de tussentijd ook meer toestellen verwijderd en er zijn ook enkele	80,25 kW

	bijgekomen. Dit geeft een verhoging van 80,25 kW. Verandering	
--	---	--

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer) is:

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 ³ /jaar) lozen van huishoudelijke 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 ³ /jaar) Het lozen van jaarlijks max. 4.000 m ³ huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering. klasse 3 klasse 3	4000 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Bestaande installatie + nieuwe warmtepomp + airco unit Server klasse 3	41,52 kW
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 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 5.000 kg of 5.000 l Opslag van gevaarlijke producten in kleinverpakking (gevaarlijke stoffen labo, onderhoudsproducten, ...) Klasse 3 klasse 3	5000 liter
24.1.	laboratoria met een uitsluitend didactisch doel, waar afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd klasse 3	2 labo
32.2.2°	schouwburgen, vari���theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Schouwburgen, vari���theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met	3 zalen

	een speelruimte 1 polyvalente zaal en 2 sportzalen Klasse 3 klasse 3	
43.1.2°a)	stookinstallaties (meer dan 2 000 kW tot en met 5 000 kW) wanneer het een inrichting betreft vermeld in sub 1°, a) of b) Dit is het totaal vermogen van alle installaties. klasse 2	2556,61 kW

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025021573 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 bouwen van een nieuw schoolgebouw op de site Don Bosco Zwijsnaarde na het slopen van bestaande bebouwing + het exploiteren van een bodemwarmtepomp met een beo-veld aan de heer Bert Vermaanen en DON BOSCO ONDERWIJSCENTRUM vzw (O.N.:0415432291) gelegen te Grottesteenweg-Noord 113-115, 9052 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 met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Nieuwe toestellen + verwijderde toestellen, evenals rechtzetting doordat thermische vermogens waren opgegeven ipv elektrische vermogens. Nieuwe toestellen +20,2 kW (elektrisch vermogen). Nieuwe toestellen +20,2 kW (elektrisch vermogen)	-28,39 kW

	Warmtepomp: geen externe toestellen. 2x 42 kW warmtepomp aangesloten op een beo-veld met boringen max. 150m diep. Airco (server): met buitenunit op het dak Verandering	
24.1.	laboratoria met een uitsluitend didactisch doel, waar afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd De school heeft een extra labo ingericht. Dit ligt naast het reeds bestaande labo. Lokaal C013 is nieuw. Verandering	1 labo
43.1.2°a)	stookinstallaties (meer dan 2 000 kW tot en met 5 000 kW) wanneer het een inrichting betreft vermeld in sub 1°, a) of b) Er worden 7 toestellen uit blok D verwijderd voor het nieuwe gebouw. (-44,25 kW) Daarnaast heeft de school in de tussentijd ook meer toestellen verwijderd en er zijn ook enkele bijgekomen. Dit geeft een verhoging van 80,25 kW. Verandering	80,25 kW

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer) is:

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 ³ /jaar) lozen van huishoudelijke 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 ³ /jaar) Het lozen van jaarlijks max. 4.000 m ³ huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering. klasse 3 klasse 3	4000 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Bestaande installatie + nieuwe warmtepomp + airco unit Server klasse 3	41,52 kW
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 Opslagplaatsen voor	5000 liter

	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 5.000 kg of 5.000 l Opslag van gevaarlijke producten in kleinverpakking (gevaarlijke stoffen labo, onderhoudsproducten, ...) Klasse 3 klasse 3	
24.1.	laboratoria met een uitsluitend didactisch doel, waar afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd De school heeft een extra labo ingericht. Dit ligt naast het reeds bestaande labo. Lokaal C013 is nieuw. klasse 3	2 labo
32.2.2°	schouwburgen, vari���theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Schouwburgen, vari���theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte 1 polyvalente zaal en 2 sportzalen Klasse 3 klasse 3	3 zalen
43.1.2°a)	stookinstallaties (meer dan 2 000 kW tot en met 5 000 kW) wanneer het een inrichting betreft vermeld in sub 1°, a) of b) Dit is het totaal vermogen van alle installaties. klasse 2	2556,61 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarden voor de geplande werken:

EXTERNE ADVIEZEN

- De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **Brandweerzone Centrum** (advies van 24 juli 2025 onder ref. 027472-061/SP/2025) moeten strikt worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **AWV – District Gent Gewestwegen** (advies van 7 augustus 2025 onder ref. AV/411/2025/01063) moeten strikt worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 7 augustus 2025 onder ref. AD-25-740) moeten strikt worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 11 juli 2025 onder ref. 5000105218) moeten strikt worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** (advies van 22 juli 2025 onder ref. 10833) moeten strikt worden nageleefd.

Gezien het hoge aantal leerlingen in het nieuwe schoolgebouw (blok D), heeft de commissie beslist dat er in alle voor de leerlingen toegankelijke delen en ruimtes van blok D ASTRID Indoordekking dient aanwezig te zijn.

BOMEN

Er worden minstens 34 nieuwe hoogstammige loofbomen (met minimumstamomtrek HS10/12) heraangeplant en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het rooien en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

WATERTOETS

Verharding:

Waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad moet minder dan 2% bedragen. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Hemelwaterput:

De hemelwaterput dient voorzien van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is : dienstkranen voor het onderhoud van de omgeving en het gebouw en het sanitair.

Infiltratievoorziening:

Op de plannen wordt de locatie en het niveau van de overloop van de wadi niet aangeduid. De wadi dient uitgevoerd volgens de ontwerprichtlijnen van Vlario:

<https://www.vlario.be/ontwerprichtlijnen-infiltratievoorzieningen>.

Aangezien er geen infiltratiemetingen werden uitgevoerd en het grondwaterpeil niet werd bemeten, mag de infiltratievoorziening niet dieper dan 50 cm onder het maaiveld aangelegd worden. De dimensies van de voorziening dienen afgestemd op dit gegeven.

Ondergrondse constructie:

De aanleg van de ondergrondse constructie (hemelwaterciteren) mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

SLOOP

Er werden asbestmaterialen teruggevonden in het gebouw.

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.

De specifieke aandachtspunten, aanbevelingen en veiligheidsmaatregelen uit het sloopopvolgingsplan dienen opgevolgd te worden.

RIOLERING

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.

Op 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.

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.

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.

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 (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

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.

Bijzondere voorwaarden voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. Het rioleringsplan dient geactualiseerd. Het as-builtplan dient overgemaakt te worden aan de dienst Toezicht van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.
2. 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. De voorwaarden uit het advies (met referentie 027472-061/SP/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

GEACTUALISEERDE BIJZONDERE MILIEU VOORWAARDEN

1. Het rioleringsplan dient geactualiseerd. Het as-builtplan dient overgemaakt te worden aan de dienst Toezicht van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.
2. 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. De voorwaarden uit het advies (met referentie 027472-061/SP/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.
3. Volgens de aanvraag is de opstelling van de brandstof opslag en verdeelinstallatie voorzien op een verharde ondergrond. Om verontreiniging naar bodem en grondwater te voorkomen dient deze ondergrond ook vloestofdicht te zijn.

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 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

WATERTOETS

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater. Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn immers niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast zal voordoen.

SLOOP

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 Vlare 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.

GRONDVERZET

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

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 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.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u 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. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

MILIEU

Labo:

Het afvalwater van labo's – die een hoeveelheid gevaarlijke stoffen lozen per maand en per stof die opgenomen is in de lijst I van bijlage 2C (Vlarem II - bijlagen) tot en met 1 kg - kan gelijkgesteld worden met huishoudelijk afvalwater op voorwaarde dat voldaan wordt aan de preventiemaatregelen vermeld onder sector 21° van bijlage 5.3.2. van Vlarem II. In het labo dient een strikt inzamelingsplan van gevaarlijke afvalfracties gehanteerd om lozing van gevaarlijke stoffen te voorkomen.

Onderhoud koelinstallaties:

De warmtepompen (2x 42,45 kWth) en airconditioninginstallatie (5,3 kWth) dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.

De warmtepompen bevatten een hoeveelheid koelmiddel (2 x 5,25 kg R410a) met 10,96 ton CO2 equivalent waardoor ze conform Vlarem II iedere 12 maanden moeten onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Onderhoud stookinstallaties:

De nieuwe stookinstallaties dienen periodiek onderhouden en gecontroleerd te worden conform het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater.

Trillingen airco:

Op het dak komt een buitenunit voor de koeling van de server te staan.

De nodige aandacht dient besteed aan trillingen veroorzaakt door de installatie. Het gebruik van trillingsdempers of rubberen pads tussen de unit en de dakbedekking kan noodzakelijk zijn.

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 aantoonst 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 vervaltijd 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 vervaltijd 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 gedeelten, 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 beroepsindieners 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_08253 - OMV_2025021573 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw schoolgebouw op de site Don Bosco Zwijnaarde na het slopen van bestaande bebouwing + het exploiteren van een bodemwarmtepomp met een beo-veld - met openbaar onderzoek - Grotesteenweg-Noord, 9052 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025021573

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.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Don Bosco_S_N_4_Snede 4.pdf	YAywlrknRWYG4BF9bsJ5AQ==
BA_DonBosco_P_N_6_Niveau fundering beoveld.pdf	xWRiVeT3qMiwISyzDpUAFQ==
BA_DonBosco_I_N_1_Inplanting.pdf	qCu0FM+A3tudy5/wWgKvMQ==
BA_DonBosco_I_B_1_Inplanting.pdf	c9q6zTbXD8smFx9N58UcwA==
BA_Don Bosco_T_N_1_Terreinprofiel nieuw.pdf	Gby4sXwtKL5XjgNImkRWPg==
BA_Don Bosco_T_B_1_Terreinprofiel bestaand.pdf	rdqJrY4n3WjCN5ExwXH8zA==
BA_Don Bosco_S_N_5_Snede Wadi.pdf	eXINDwzkB9QqIHIR3PZmig==
BA_Don Bosco_S_N_3_Snede 3.pdf	mhxeB96VptzGP+cSCW1bSw==
BA_Don Bosco_S_N_2_Snede 2.pdf	+hL1PWAJ34btvLmoPbZLw==
BA_Don Bosco_S_N_1_Snede 1.pdf	xrU+zUBkU2dnhjis51JztA==
BA_Don Bosco_S_B_2_Snede B.pdf	RcnOI04Gc3NgilA1o+N1dw==
BA_Don Bosco_S_B_1_Snede A.pdf	cljXE4zXvu/W8ylRG7RWDw==
BA_Don Bosco_P_N_5_Fundering.pdf	nRkTP/rJvltjdjop29+7MaQ==
BA_Don Bosco_P_N_4_Niveau dak.pdf	TgpbjSfQI2bLsbN2lp+WpQ==

BA_Don Bosco_P_N_3_Niveau 2.pdf	pkBYR6z/TXGy5+qfLDbCPQ==
BA_Don Bosco_P_N_2_Niveau 1.pdf	GRMs3DI2iJmEQKIHNgOvkg==
BA_Don Bosco_P_N_1_Niveau 0.pdf	wcnvCpS6VbvB1AfR6Nvwew==
BA_Don Bosco_P_B_2_dakplan.pdf	/12sKonFj/Z2Oxl+qEUe3w==
BA_Don Bosco_P_B_1_grondplan.pdf	IgTOPFbHUiSaK6SIDII/nA==
BA_Don Bosco_L_N_1_Legende.pdf	rKDlxQlp6eYCgYLqD0rmFw==
BA_Don Bosco_G_N_4_West gevel.pdf	DB2YShziZcGevQ5hkEis7A==
BA_Don Bosco_G_N_3_Oost gevel.pdf	zJnFatpfza0sfJpoYUgrwA==
BA_Don Bosco_G_N_2_Noord gevel.pdf	fKgRN+VhcdyZKql1hOK0dQ==
BA_Don Bosco_G_N_1_Zuid gevel.pdf	S3h01n+uwj/9ZJ+SLepyew==
BA_Don Bosco_G_B_4_West gevel.pdf	NNxp97J5LN0ezGN0xH8dmA==
BA_Don Bosco_G_B_3_Zuid gevel.pdf	PUNxa0lrIZntt7QS/habgg==
BA_Don Bosco_G_B_2_Oost gevel.pdf	n8w7BYFwmOQv/IGNbpU5tA==
BA_Don Bosco_G_B_1_Noord gevel.pdf	OwbDGpzNowhyYRAWHviNXg==