



2025_CBS_09981 OMV_2025053689 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een kleuter- en basisschool en de bijhorende omgevingsaanleg, lozen huishoudelijk afvalwater en de exploitatie van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Voskenslaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 november 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?

Aurora GO! 1 BV met als contactadres Maria-Theresialei 7, 2018 Antwerpen en SCHOLENGROEP 22 : GENT AV met als contactadres Schoonmeersstraat 26, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025053689) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 juni 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen en exploiteren van een kleuter- en basisschool en de bijhorende omgevingsaanleg, lozen huishoudelijk afvalwater en de exploitatie van warmtepompen
- Adres: Voskenslaan, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nrs. 431E, 461E en 461F

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats

De aanvraag omvat 'het bouwen van een basisschool en de bijhorende omgevingsaanleg incl. het uitbreiden van de parkeerlus' op de Scholensite van het Gemeenschapsonderwijs langs de Voskenslaan 362. Op deze site bevindt zich momenteel enkel het MPI De Oase. De school is een medisch-pedagogisch instituut voor buitengewoon onderwijs. De huidige toegangsweg tot het MPI De Oase verloopt over de projectsite.

De projectsite van het GO! is gelegen binnen de onderwijscampus 'Schoonmeersen'. Deze campus situeert zich ten zuiden van station Gent-Sint-Pieters en domineert de ruimte tussen de bebouwing van Voskenslaan en de infrastructuurbundel R4/ Ringvaart/Valentin Vaerwijckweg. De campus bestaat uit twee delen. Het noordelijk deel grenst aan Sint-Denijslaan en R4 en bestaat uit een aantal grootschalige gebouwen in een vrij uiteengelegde structuur met verspreide groenelementen en parkeervoorzieningen. Deze gebouwen huisvesten in hoofdzaak de onderwijsvoorzieningen van HoGent. De site van het voormalige 'Textielinstituut' langs de Voskenslaan bepaalt het zuidelijk deel van de campus. De oude gebouwen van het Textielinstituut zijn intussen al verwijderd. Aan de straatzijde heeft zich al een eerste nieuwbouw gevestigd met hierin een aantal onderwijsvoorzieningen van HoGent. Het Medisch Pedagogisch Instituut De Oase vult de zuidelijke deelsite verder aan. Een smallere strook verbindt de kerngebieden van 'noord' en 'zuid'.

Recent werd een gelijkaardige aanvraag voor 'nieuwbouw schoolgebouw, heraanleg wegenis en parkeerplaatsen, aanleg speelplaats, heraanleg groenzones en sloop muur en hekwerk' (OMV_2024007664) geweigerd door de deputatie. Er werd geoordeeld dat de aanvraag strijdig was met de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de mobiliteitstoets. Alsook de ingedeelde inrichtingen/activiteiten werden ongunstig beoordeeld omwille van de onduidelijkheid omtrent de externe verhuur van o.a. de refter en sporthal na de schooluren en de impact ervan op geluid en verkeer.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De huidige aanvraag kadert binnen het ontwikkelingsscenario van de Scholensite van het Gemeenschapsonderwijs langs de Voskenslaan. Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de basisschool van het GO!. Momenteel bevindt deze basisschool (kleuter- en lager onderwijs) zich langs de Voskenslaan 60, waar zich ook de middelbare scholen van het GO! bevinden nl. de middenschool (1^{ste} graad) en het atheneum (2^{de} en 3^{de} graad). Gezien de recente groei van de basisschool en de algemene schoolvraag binnen de Gentse context, blijkt de bestaande

infrastructuur op de campus Voskenslaan 60 onvoldoende om de drie bestaande scholen te kunnen huisvesten. Bijgevolg wenst men met huidige aanvraag een nieuwe basisschool op te richten op de site Voskenslaan 362. Hierdoor zal er ruimte vrijkomen op de campus Voskenslaan 60 voor de verdere toekomstige ontwikkeling van het atheneum en de middenschool. De nieuwe basisschool zal plaats bieden aan ca. 329 leerlingen en 35 personeelsleden.

De projectsite voorziet centraal het schoolgebouw, ten noorden van het perceel wordt een toegangsreef gerealiseerd en ten zuiden bevindt zich de speelplaats op maaiveldniveau. De bestaande parkeerlus t.h.v. het MPI zal worden uitgebreid tot campusparking voor zowel het MPI de Oase als voor de basisschool.

Schoolgebouw

Het gebouw is opgevat als een langgerekt en gebogen volume met een hoogteaccent van vier bouwlagen aan de Voskenslaan (kroonlijsthoogte: 16,84 m), het volume bouwt af richting het MPI naar drie bouwlagen (kroonlijsthoogte: 12,54 m). Zowel vooraan als achteraan het gebouw wordt een luifel van één bouwlaag hoog (nl. 4,04 m) voorzien. Het nieuwe volume wordt ingeplant op minstens 8,04 m van de rooilijn en behoudt minstens 19,70 m afstand tot de rechter perceelsgrens. Op het dak wordt, in aansluiting met het volume van de sporthal een geluidsscherm voorzien rondom de warmtepomp (hoogte: 15,29 m). De totale bouwdiepte van het gebouw, inclusief de overdekte en de verhoogde speelplaats, bedraagt 96,20 m. De nieuwbouw verkrijgt een totale footprint van 1.272 m².

Indeling

Het gebouw is op zo'n manier opgevat dat de leerlingen naarmate ze ouder worden, doorheen de school groeien en telkens meer opschuiven in de hoogte en naar de achterzijde van het gebouw. De kleuters starten vooraan het gebouw. De leerlingen van het lager onderwijs starten op de eerste verdieping, in het tweede gedeelte van het schoolgebouw.

De sportvelden en een groot deel van de speelplaats lager worden gebouwd boven op de fietsenstalling en de luifel van het lager.

Gelijkvloers

Vooraan, in het eerste gedeelte van het gebouw bevinden zich de kleuterklassen en wordt een dubbelhoge beweegruimte voor kleuters voorzien. Deze beweegruimte vormt het hart van de kleuterschool en verbindt via een interne trap de gelijkvloerse leerlandschappen met deze op de eerste verdieping.

Achteraan, in het tweede deel van het gebouw, bevindt zich de refter die dubbel gebruikt zal worden door het MPI De Oase en extern verhuurd kan worden.

De opdeling binnen het gebouw wordt gevormd door drie doorsteken die telkens de speelplaats - links van het gebouw - en de dreef - rechts van het gebouw - verbinden. De centrale doorsteek vormt de bezoekerstoegang tot de administratie en de centrale circulatiekern.

De twee luifels op de koppen van het gebouw vormen telkens een toegang tot de speelplaatsen. De luifel vooraan het gebouw vormt namelijk een overdekte speelplaats voor kleuters. Onder de luifel bevindt zich eveneens een berging en HS-cabine.

De luifel achteraan het gebouw vormt een overdekte speelplaats voor de lagere school en biedt daarnaast ook plaats aan de nodige fietsenstallingen voor leerlingen en personeelsleden. Er worden 31 fietsstalplaatsen overdekt en afgesloten voorzien voor personeel en er worden 175 overdekte fietsstalplaatsen voor leerlingen voorzien.

Eerste verdieping

In het eerste deel van het gebouw bevinden zich opnieuw kleuterklassen, in het tweede deel van het gebouw bevinden zich klassen van de lagere school (1^{ste} tot 4^{de} leerjaar). Centraal in het gebouw bevindt zich op de eerste verdieping een forum dat het hart vormt van de lagere school. Dit forum wordt vormgegeven als een dubbelhoge ruimte die alle leerlandschappen van het lager met elkaar verbindt. Centraal binnen het forum wordt een tribunepodium voorzien voor presentaties.

Boven op de fietsenstalling en overdekte speelplaats lager wordt een verharde speelplaats aangelegd voor sporten en groepsactiviteiten. Dit vormt een tweede maaiveld voor leerlingen van de lagere school die van hieruit rechtstreeks hun didactische ruimtes kunnen bereiken.

Tweede verdieping

Vooraan het gebouw bevinden zich een grote en kleine turnzaal (die dubbel gebruikt worden met MPI de Oase en extern verhuurd kunnen worden). Deze sportzalen worden dubbelhoog voorzien. Achteraan het gebouw bevinden zich de leslokalen van het 5^e en 6^e leerjaar, ondersteunende personeelsruimtes en de leraarskamer.

Afwerking

De gevels van de school worden afgewerkt met rood metselwerk. Daar waar geen ramen gewenst zijn worden licht verdiepte gevelvlakken voorzien. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in roodgelakt aluminium. De verhoogde speelplaats wordt opgetrokken in een betonstructuur met roodgelakte omheining. Het geluidscherm rondom de warmtepomp wordt voorzien in roodgelakt aluminium. Accenten in het exterieur kunnen zwart of wit zijn.

Omgevingsaanleg

- Aanleggen speelplaats

De speelplaats bevindt zich links van het schoolgebouw en wordt opgedeeld in een speelplaats voor kleuters en een speelplaats voor de lagerschoolkinderen. De verharding wordt vormgegeven in lobben om specifieke zones bv. een buitenklas, een speelberg... te vormen die zich nestelen in het groen. Ter hoogte van de speelzones, langs een deel van de oostelijke perceelsgrens en langs de zuidelijke en westelijke perceelsgrenzen, wordt een omheining geplaatst. Deze omheining betreft hekwerk dat 1,80 m hoog zal zijn. Langs de omheining zal een groene haag en gemengde beplanting worden voorzien om het groene karakter van de omgeving te versterken.

- Heraanleggen wegen en aanleg campusparking

Ten noorden van het schoolgebouw wordt een toegangsdrif aangelegd die aansluit op de bestaande parkeerlus van het MPI De Oase. De drif kronkelt omheen de bestaande canadapopulier en wordt geflankeerd door groenvakken. Een centrale bomenrij/groenaanleg deelt de drif op in een gemotoriseerde verkeersstroom en een pad voor zacht verkeer (voetgangers + fietsers). Tussen het pad voor het zacht verkeer en de toegangsweg voor het gemotoriseerd verkeer wordt hoge beplanting en een klein hoogteverschil voorzien.

Het pad voor het zacht verkeer bevindt zich tegenaan de rechter zijgevel van het schoolgebouw. Aan elke knik van het schoolgebouw verbreedt het voetgangerspad en ontvouwt zich een toegang:

- * Aan de noordoostelijke kopgevel is er een verbrede wachtzone voor ouders en plek voor hun fietsen. Er worden tien fietsbeugels voorzien ter hoogte van de wachtzone voor de ouders.
- * Aan de zuidwestelijke kopgevel is er toegang tot de speelplaats van het lager en de fietsenstalling.
- * In de vouw van het gebouw plooit de inkom naar binnen. Via een buitennis krijgt men toegang tot de centrale gang van de school.

Voor het gemotoriseerd verkeer wordt een weg aangelegd die afgesloten is met een slagboom. Deze weg ontsluit alle gebouwen ten zuiden van het nieuwe schoolgebouw. De oprit van de toegangsweg wordt beperkt tot een breedte van 6 m aan de Voskenslaan waardoor wagens elkaar niet comfortabel kunnen kruisen, bijgevolg wordt een verkeerslichtenregeling voorzien. De weg behoudt 11 m afstand tot de te behouden canadapopulier.

Om de nieuwe wegenis te kunnen realiseren zal een bestaand muurtje en een deel van het bestaande hekwerk ter hoogte van het openbaar domein worden verwijderd.

Er komt een campusparking die kort- en lang parkeren combineert voor de nieuwe GO! basisschool Voskenslaan en het bestaande GO! MPI de Oase. Hiervoor wordt de parkeerlus t.h.v. het MPI heraangelegd.

Er worden zowel langparkeerplaatsen als kortparkeerplaatsen voorzien. Rekening houdend met 25% van het personeel (personeelsleden MPI: 180 – personeelsleden basisschool: 35) dat met de wagen naar school komt, worden 45 langparkeerplaatsen ingericht. Daarnaast worden 13 kortparkeerplaatsen ingericht voor het op- en afhalen van de schoolkinderen. Deze parkeerplaatsen worden ingericht als langse parkeerplaatsen en zullen ook worden gebruikt voor het parkeren van schoolbussen. Naast de kortparkeerstrook wordt een nieuw voetpad aangelegd zodat de leerlingen de rijweg niet hoeven over te steken om de schoolpoort te bereiken.

De campusparking wordt via een slagboom afgesloten waarbij een toegangssysteem is uitgewerkt dat op bepaalde tijdstippen toegang verleent aan ouders, personeelsleden en bussen kunnen de slagboom bedienen via een badge. Bij extern verhuur van delen van de school is de campusparking toegankelijk via een cijfercode.

Extern breed gebruik

Binnen het kader van de brede open school stelt de nieuwe basisschool enkele ruimtes na de schooluren beschikbaar voor extern breed gebruik. Zo zullen de refter, bewegingsruimte, sportzalen en STEAM-lokalen extern verhuurd worden. Het openstellen van de school kadert steeds binnen de lokale buurtwerking.

Gefaseerde uitvoering werken

De aangevraagde werken worden uitgevoerd in twee fases:

1. “Fase Dreef en campusparking”: aanleg van de dreef en gedeelde leidingen gebouwcluster en de aanpassing van het trottoir in de Voskenslaan i.f.v. de oprit en de uitbreiding van de parkeerlus tot campusparking.
2. “Fase BS Voskenslaan”: de nieuwbouw van BSGO de Voskenslaan kan doorgaan zonder de werking van het MPI te verstoren. Werfverkeer kan rechtstreeks via de Voskenslaan de site bereiken via de oprit van de huidige wegenis.

Er is een overkoepelend plan opgemaakt voor de riolering en collectieve infiltratievoorziening van de cluster. Dit werd recent voorwaardelijk vergund (OMV_2024001930).

De fasering van dit plan is op volgende manier afgestemd met de aangevraagde werken:

- Fase “uitbreiding MPI de Oase” is reeds in uitvoering zoals voorzien binnen Omgevingsvergunning “2022_CBS_06104 OMV_2021138658 R”.
- Fase ‘hoofdstreng RWA’ wordt eerst uitgevoerd en omvat alle infiltratievoorzieningen en RWA-tracés.
- Fase “hoofdstreng DWA” wordt gelijktijdig met “fase dreef” uitgevoerd zodat rioleringsstreng en bovenliggende wegenis ideaal op elkaar worden afgestemd en de bemalingstijd beperkt kan worden.
- Fase “BS Voskenslaan” en fase “Afkoppeling RWA en DWA bestaande school MPI de Oase” kunnen onafhankelijk van elkaar worden uitgevoerd en gekoppeld aan de voorziene collectieve infrastructuur.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

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 m³/jaar) Lozing huishoudelijk afvalwater: LP1 (2 m³/uur; 10 m³/dag; 2200 m³/jaar) klasse 3 Nieuw	2200 m³
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp WP01 (70 kW); 17 elektrische boilers EB (34 kW); 4 doorstroomboilers DB (72 kW); splitunit SWW (3 kW); koelcel (2 kW); 4 koelkasten (2 kW); diepvriezer (0,5 kW). Totaal 183,5 kW -> aanvraag 190 kW mits marge voor uitvoering. klasse 3 Nieuw	190 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 Opslag poetsproducten (gevaarlijke stoffen) in kleine verpakkingen (< 30 l of 30 kg) klasse 3 Nieuw	350 liter
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Volgende ruimtes worden opengesteld voor breed	7 Ruimtes voor breed gebruik

	gebruik: refter; 2 turnzalen; bewegingsruimte; forum; 2 STEAM-lokalen klasse 3 Nieuw	
--	---	--

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- * Op 13/12/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van drie bomen. (OMV_2018119226)
- * Op 01/09/2022 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van vrijstaande gebouwen, het opbreken van een tijdelijke brandweg, het bouwen van 2 tijdelijke modulaire gebouwen en de verandering (door uitbreiding met warmtepompen) van de exploitatie van een onderwijsinstelling. (OMV_2022073602)
- * Op 30/10/2023 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van een regenwaterput met bijhorende rioleringswerken. (OMV_2023142356)
- * Op 23/11/2023 werd een aktenaam afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van een regenwaterput met bijhorende rioleringswerken. (OMV_2023148054)
- * Op 18/04/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor afkoppeling mpi de oase. (OMV_2024001930)
- * Op 05/12/2024 werd een *weigering* afgeleverd voor nieuwbouw schoolgebouw, heraanleg wegenis en parkeerplaatsen, aanleg speelplaats, heraanleg groenzones en sloop muur en hekwerk. (OMV_2024007664)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 10/08/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het bijbouwen van een kamer achteraan op de tweede verdieping. (KW V-26-64)
- * Op 25/07/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van twee paviljoenen (type acomal a.f.r.) ten behoeve van de rijkslagere school voor buitengewoon onderwijs. (Litt. V-12-67)
- * Op 07/08/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een paviljoen. (KW V-11-67)
- * Op 09/09/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een paviljoen en het verbouwen van 2 andere ten behoeve van het internaat van het medisch pedagogisch instituut van de staat. (Litt. V-10-68)
- * Op 06/05/1970 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een lokaal voor hydrotherapie. (Litt. V-5-70)
- * Op 01/06/1971 werd een vergunning afgeleverd voor bijbouwen van een slaapzaal en sanitaires bij het medisch pedagogisch instituut van de staat. (Litt. V-2-71)
- * Op 03/10/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een paviljoen met slaapgelegenheden. (Litt. V-10-73)
- * Op 13/03/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een restaurant en technisch gebouw. (1981/1072)
- * Op 07/05/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een sportzaal met zwembad. (1981/1284)
- * Op 13/10/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van containerpaviljoenen. (1987/1244)
- * Op 20/04/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een containerpaviljoen. (1989/351)

- * Op 10/12/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een containerpaviljoen voor onderwijsdoeleinden. (1991/488)
- * Op 03/09/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een containerpaviljoen. (1992/343)
- * Op 24/04/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een schoolgebouw, rooien van bomen. (1996/108)
- * Op 30/10/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van klascontainers op campus schoonmeersen gebouw a. (2009/658)
- * Op 15/12/2009 werd een weigering afgeleverd voor het aanleggen van een verbindingsweg op campus schoonmeersen tussen gebouw a en b. (2009/666)
- * Op 20/05/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van tijdelijke slaapcontainer. (2010/102)
- * Op 06/01/2012 werd een weigering afgeleverd voor het aanleggen van een verbindingsweg op campus schoonmeersen tussen gebouw a en b. (2011/625)
- * Op 20/02/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van een schoolgebouw voor de hogeschool gent, faculteit sociaal-agogisch werk. (2013/775)
- * Op 12/02/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een vrijstaand schoolgebouw en rooien van 56 bomen. (2015/10231)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID

Voorwaardelijk gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 2 september 2025 onder ref. 11003:
Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA.
De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Motivering

Gezien de hoge onthaalcapaciteit van het nieuwe schoolgebouw, heeft de commissie beslist dat er in alle voor de leerlingen toegankelijke delen en ruimtes ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

3.2. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 6 oktober 2025 onder ref. AD-25-892
Drinkwater
Deze aanvraag betreft:

- *Heraanleg van de wegenis naar MPI de Oase.*
- *Uitbreiding van parkeerlus van MPI de Oase tot campusparking MPI de Oase en basisschool Voskenslaan.*
- *Sloop lage muur op straatgrens en deel hekwerk op openbaar domein i.f.v. nieuwe oprit.*
- *Aanleg verharde speelplaats.*
- *Heraanleg groenzones i.f.v. bovengenoemde wegenis en speelplaats.*
- *Nieuwbouw van een vierlaags schoolgebouw en buitenconstructies voor verhoogde speelplaatsen, fietsenstalling en bergingen.*

Het schoolgebouw bedraagt 4 bouwlagen waarvan de hoogste verdieping (+2) voor menselijke bezetting zich lager dan 10m t.o.v. de opstelplaats voor hulpdiensten bevindt en valt dus onder "lage gebouwen".

Farys heeft geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen en exploiteren van een kleuter- en basisschool en de bijhorende omgevingsaanleg.

Het advies is gunstig.

Riolering

Voorliggende aanvraag betreft een aanpassing van aanvraag dossier OMG_2024007664 R (AD 24-303)

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- * Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- * Verbouwing/nieuwbouw: herbruik bestaande aansluiting*
- * In de straat ligt een gescheiden stelsel*
- * Op het privaat domein ligt een gemengde riolering*
- * Langsheen het terrein ligt de Leebeek*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

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

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (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. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

De openbare riolering in de Voskenslaan is volledig verzadigd en kan geen extra water ontvangen.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft de nieuwbouw van een vierlaags schoolgebouw met verhoogde speelplaatsen, fietsenstalling en berging. Volgende bijkomende werken zijn tevens voorzien: aanleg van een verharde speelplaats, heraanleg van de wegenis naar MPI de Oase, uitbreiding van de parkeerlus tot campusparking MPI, heraanleg van groenzones in functie van wegenis en speelplaats.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Voor de huidige aanvraag is de afwatering van het gebouw volgens vergunde aanvraag (OMV_2024007664) opnieuw ingediend. Hier zijn geen wijzigingen aan het rioleringsplan van het gebouw toegevoegd. Zowel de DWA-aansluiting van het nieuwe gebouw als de aansluiting van het bestaande MPI gebouw wordt nog steeds voorzien via een DWA-pompstation naar de Voskenslaan.

De overlopen van de regenwaterputten sluiten aan op de collectieve infiltratievoorziening, welke berekend is in een vorige vergunning. De hydraulische nota is hiervan in zijn oorspronkelijk vorm overgenomen bij huidige aanvraag.

De vorige vergunningsaanvraag verwees bijkomend naar een oudere vergunning OMV_2024001930.

Na de eerste aanvragen van het nieuwe schoolgebouw en afkoppeling van bestaand MPI-gebouw zijn gesprekken gestart inzake de ligging van de bestaande gemengde riolering op het terrein. Ondertussen zijn onderzoeken uitgevoerd en is in overleg met HoGent voor campus Schoonmeersen een nieuw recent masterplan opgemaakt en voorgelegd aan het college van burgemeester en schepen in juli 2025.

In dit Masterplan is volgende vermeld inzake het Zuidelijke deel van de campus HoGent

Voor de aansluiting van de nieuwe gebouwen zijn er twee mogelijkheden:

- * aansluiting naar de Voskenslaan. Dit werd tijdens het coördinatieoverleg met Stad Gent (dd. 26/09/2024) als voorkeur voorgedragen. Echter vergt dit bijkomende maatregelen gezien de grootte van de site.*
- * aansluiting via de achterzijde van de site richting Schoonmeersstraat. Hiervoor zal een nieuwe leiding dienen aangelegd te worden gezien, zoals reeds vermeld, de wens om de bestaande leiding te verlaten.*

Op het overleg van 09/10/2024 werd beslist terug te komen op het advies op het coördinatieoverleg dd. 26/09/2024 en de voorkeur te geven aan deze tweede optie.

Op basis van de gemaakte afspraken en de conclusie opgenomen in het Masterplan van HoGent voldoet huidige aanvraag niet aan de gemaakte afspraken.

Om de huidige aanvraag niet te hypothekeren kan in een tijdelijke fase huidig ontwerp inzake aansluiting private DWA-stelsel naar de Voskenslaan, aanvaard worden inzake aansluiting van de nieuwbouw en bestaand MPI gebouw.

Echter bij de aanvraag van de gebouwen U en V, zullen conform het Masterplan, nieuwe DWA-leidingen moeten voorzien worden binnen het terrein, richting de Schoonmeersstraat. De huidige voorziene aansluiting naar de Voskenslaan dient dan verlaten te worden en deze gebouwen dienen te worden aangesloten op deze nieuwe DWA-leiding, cfr. de gemaakte afspraken. Dit zal dus in de bouwaanvraag van de gebouwen U en V moeten worden opgenomen.

Wijziging in het dossier – aanvraag bijkomende campusparking

Plan bestaande toestand parkeerlus

De afwatering van de bestaande parkeerlus zou aansluiten op een perceelsgracht tussen de school en de aanliggende woningen. Op het plan bestaande toestand is de afwatering schematisch weergegeven en ontbreken heel veel peilen zoals maaiveldpeilen, bodempeilen van de gracht,... Bijkomend is deze zone gekend voor wateroverlast (zie pluviale overstromingskaart – ontbreekt in de nota). Tevens sluit deze gracht aan op de gemengde riolering in de Schoonmeersstraat.

Nieuw rioleringsplan campusparking

Volgens het nieuwe rioleringsplan wordt ter hoogte van het einde van de gracht een overstortmuur voorzien met een waterstand van 30 cm met tekst “overloop naar aansluiting RWA Schoonmeersenstraat”. Dit blijkt niet correct te zijn en zou tevens over een ander privaat domein lopen, wat best vermeden wordt.

Tevens doet de gracht nu dienst als een Wadi 2, met een oppervlakte van 89.9 m². Op deze wadi sluit Wadi 1 (33.50 m²) aan. Ook op deze Wadi wordt een nieuw afschot voorzien met een overstortmuur met een waterstand van 30 cm. Opnieuw ontbreken gegevens op de plannen inzake maaiveldpeilen, bodempeilen, breedte van de wadi, dwarsdoorsneden,...

Er is een plan schema infiltratie toegevoegd aan de plannen waarbij bestaande verharding is aangesloten op bestaande riolering, verharding naar de groenzone, waterdoorlatende verharding, verharding aangesloten op een buffer/infiltratie en verharding aansloten op wadi-gracht.

Echter de vermelde gegevens zijn niet volledig duidelijk: bv. is de groenzone voldoende om afwatering van de verharding op te vangen, afmetingen wadi/gracht....

Volgens de gegevens in de nota lijkt de gracht achter een omheining te liggen.

Kunnen de plannen aangevuld worden met peilen mTAW zodat duidelijk is dat afwatering mogelijk is en geen wateroverlast bij de burelen kan ontstaan?

Verder dient onderzocht te worden om de wadi aan te sluiten op de collectieve infiltratievoorziening op het eigen terrein.

Volgens de wetgeving moet regenwater aangesloten worden op regenwater en niet op een gemengd stelsel.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- * de afwatering van de parkeercampus dient verder onderzocht te worden om deze aan te sluiten op de collectieve infiltratievoorziening. De overloop van de grachten, welke omgevormd worden tot wadi, sluiten immers aan op een gemengde riolering in de Schoonmeersstraat en dit via een ander privaat domein. Tevens is bij de bouwaanvraag van Schoonmeerstraat nr. 63 niet duidelijk hoe de instroom van de gracht voorzien is.*
- * Aansluiting privaat DWA-stelsel nieuwbouw en bestaand MPI is niet volgens de afspraken opgenomen in masterplan HoGent goedgekeurd door burgermeester en schepenen in juli 2025. In dit masterplan is immers opgenomen dat de gebouwen zullen afwatern dmv nieuwe private DWA-leiding richting de Schoonmeerstraat.*
- * In een tijdelijke toestand, om de bouw van de nieuwe school volgens huidige aanvraag, niet te hypothekeren, kan deze aanvraag tijdelijk worden toegestaan. Zodra HoGent een bouwaanvraag indient voor de toekomstige gebouwen U en V, zal de aanleg van een nieuwe private DWA-leiding tot de Schoonmeerstraat moeten deel uitmaken van het dossier. Bijkomende aansluitingen in de Voskenslaan zijn niet mogelijk.*
- * Bij de aanleg van deze nieuwe DWA-leiding zal er rekening moeten gehouden worden dat zowel het nieuwe schoolgebouw (huidige aanvraag) als het bestaande MPI-gebouw op de nieuwe DWA-leiding moeten worden aangesloten.*

Noot van de vergunningverlenende overheid (eerste aanleg):

We stellen vast dat het advies van Farys noopt tot aanpassingen aan het rioleringsstelsel, meer bepaald de DWA-leiding van het nieuwe schoolgebouw. Farys vraagt om deze aan te sluiten op de openbare riolering in de Schoonmeersstraat, aangezien de riolering in de Voskenslaan momenteel volledig verzadigd is. Een tijdelijke aansluiting op de Voskenslaan zou echter wel worden toegestaan.

De door Farys geformuleerde bemerkingen en voorwaarden zijn hoofdzakelijk gebaseerd op het recentere masterplan van de campus Schoonmeers van HoGent, waarin o.a. onderzoek werd gevoerd naar het rioleringsstelsel van de campus. De nieuwe basisschool voor het GO! en het MPI maken geen onderdeel uit van deze campus, maar situeren zich tussen het noordelijke en zuidelijke campusdeel van HoGent.

De door Farys opgelegde voorwaarden zijn tegenstrijdig aan de eerder afgeleverde omgevingsvergunning OMV_2024001930 (afgeleverd op 18 april 2024), die kaderde binnen de uitbouw van een gescheiden rioleringsstelsel ten behoeve van de bestaande MPI-school. Daarin werd een aansluiting van de DWA-leiding op de Voskenslaan goedgekeurd. Deze vergunning voorzag eveneens in een nieuw DWA- en RWA-concept waarop ook de nieuw te bouwen basisschool zou worden aangesloten. Een verbeterde, toekomstgerichte DWA afvoer kan in de komende periode deel uitmaken van gesprekken tussen Farys, het GO! en HoGent. Deze vooropgestelde voorwaarde mag evenwel geen aanleiding geven om het huidige dossier, gebaseerd op goedgekeurde en vergunde afspraken te vertragen of in uitvoering te belemmeren.

Om bovenstaande redenen neemt de Stad Gent de door Farys geformuleerde voorwaarden met betrekking tot de aansluiting van de DWA-leiding op als **opmerking bij het afleveren van deze vergunning**.

3.3. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 26 augustus 2025 onder ref. 043588-026/EHA/2025:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Mits te voldoen aan de in bijlage vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie bijlage Omgevingsloket)

Bijzondere aandachtspunten:

** in de lokalen en evacuatiewegen die als PTI worden gebruikt moeten de verlaagde plafonds een stabiliteit bij brand van 30 minuten hebben.*

** voor open keukens in publiek toegankelijke lokalen moet elke bakplaat, kookplaat en vast frituurtoestel uitgerust worden met een automatisch blussysteem in de dampkap.*

** het rookluik in de centrale traphal moet gedimensioneerd worden conform NBN S21-208-3, mogelijks volstaat 1m² niet.*

** de ICT ruimte op de tweede verdieping is een technisch ruimte met een serverrack en een laagspanningsbord, deze ruimte moet een compartiment vormen en mag niet als berging gebruikt worden.*

Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.

3.4. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 28 augustus 2025:

Dit project is aansluitbaar op het bestaande middenspanningsnet met een klantcabine (reeds ingetekend op de ontwerpplannen). Geen verdere voorwaarden voor Fluvius.

Het advies kan integraal worden geraadpleegd op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GEWESTPLAN

Het project ligt in **gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut** 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. Woongelegenheid 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)

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.

Vanuit Inter waren er nog verschillende opmerkingen, hieraan moet tegemoet gekomen worden. Het ontwerp moet voldoen aan bovenstaande verordening. Dit wordt opgelegd als ***bijzondere voorwaarde.***

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Het dossier bevat een archeologienota

(<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/28937>).

Er werd akte genomen door het agentschap Onroerend Erfgoed op 22/02/2024.

De archeologienota toont gemotiveerd aan dat er geen verder archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West en in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

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

Het terrein is momenteel bebouwd/ braakliggend.

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.

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

Algemeen geplande toestand

Gebouwen of constructies

Voor hergebruik hemelwater

- EPDM-dak schoolgebouw: 1.258 m²

Aangelegd als groendak

- Luifel kleuters: 156 m²

Aangesloten op wadi

- Luifel lager/verhoogde speelplaats: 520 m²
- Dakterras leerkrachten: 14 m²

Grondverharding

- verharde gelijkvloerse speelplaats: 823 m² - wadi
- dreef en paden voetgangers: 1.184 m² - natuurlijke infiltratie
- campusparking: 758,1 m²- natuurlijke infiltratie
- campusparking uitbreiding rijweg: 253,8 – aangesloten op wadi

Hemelwaterputten

6 x 20.000 liter

1 x 15.000 liter

Infiltratievoorziening

Zie omgevingsvergunning met dossiernummer OMV_2024001930 (afkoppeling MPI De Oase).

Gescheiden stelsel

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

Verharding

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

Het aandeel verharding op de site wordt vanuit het ontwerp geminimaliseerd door een compact schoolgebouw te voorzien waarbij ook de speelplaatsen gestapeld worden en door enkel het minimum aan verhardingen te voorzien op het gelijkvloers.

Het hemelwater afkomstig van de dreef, het fiets- en voetpad en de parkeerplaatsen van de campusparking infiltreren rechtstreeks in naastgelegen groenaanleg.

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Hemelwaterput

Er worden verschillende hemelwaterputten voorzien met een totaalvolume van 135.000 liter. Het EPDM-dak van het schoolgebouw wordt aangesloten op deze hemelwaterputten. Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 120.490 l/maand (= 2.410 m³ aan verharde dakoppervlakte wordt gecompenseerd).

De hemelwaterputten zijn voorzien van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair, de wasmachine, schoonmaak gebouw en onderhoud van de groenzones.

Groendak

De luifel van de kleuters wordt ingericht als groendak. Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Infiltratievoorziening

Er wordt een collectieve infiltratievoorziening en riolering aangelegd binnen het masterplan voor de GO!-cluster op de Voskenslaan 362. Deze voorziening is inmiddels vergund en deels uitgevoerd (OMV_2024001930).

De overloop van de hemelwaterputten, de afvoer van de verharde speelplaats, het groendak, de verhoogde speelplaats van het lager en de rijweg van de campusperking worden aangesloten op deze collectieve voorziening.

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 (CIW-rapport, 2023).

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstenseen 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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Op het perceel staat een waardevolle boom nl. een canadapopulier die behouden blijft. Het ontwerp houdt voldoende rekening met deze boom. De verharding houdt een afstand van 11 m van de populier. In juni 2025 is bijkomend wortelonderzoek gedaan, waaruit blijkt dat de wortels enorm ver reiken. Bij het uitvoeren van de werken zal hierdoor alsnog zo'n 30% van de wortels verloren gaan. Daarom zijn nu al maatregelen getroffen om het wortelvolumete verhogen voorafgaand de werken. Volgens het boomdeskundigenonderzoek kan de boom, mits correct uitvoeren van alle beschermingsmaatregelen, de werf overleven. De door de boomdeskundige opgestelde boombeschermingsmaatregelen zoals beschreven in het toegevoegde boombeschermingsplan dienen dan ook volledig uitgevoerd te worden, waarbij voorafgaand de start der werken de boombeschermingszone wordt aangebracht zoals beschreven. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Volgens de biologische waarderingskaart (BWK van de stad Gent) staat het perceel ingekleurd als 'biologisch minder waardevol'. Er wordt een kwalitatieve omgevingsaanleg voorzien en beschreven in de verantwoordingsnota. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het ontwerp voldoende rekening houdt met de aanwezige groenelementen. Het project heeft geen negatieve effecten op het aanwezige groen.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

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 28 augustus 2025 tot en met 26 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2** bezwaarschriften ingediend.

Bezwarenbehandeling

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

8.1. Termijn voor inspraak

Een termijn van 30 dagen voor inspraak is voor een dergelijk omvangrijk project in alle redelijkheid te kort.

Bespreking van het bezwaar:

Het openbaar onderzoek werd op een correcte manier georganiseerd conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Artikel 8 bepaalt dat gedurende een periode van dertig dagen iedereen zijn bezwaren of opmerkingen in verband met het ontwerp schriftelijk ter kennis van het (de) college(s) van burgemeester en schepenen kan brengen of via het omgevingsloket kan overmaken.

8.2. Alternatievenonderzoek en locatiekeuze

De aanvraag bevat geen onderzoek naar mogelijke alternatieven, wat normaal deel zou uitmaken van een volwaardig milieueffectenrapport (MER). Er wordt niet toegelicht waarom de bestaande gebouwen van het Koninklijk Atheneum niet kunnen worden gerenoveerd of uitgebreid, noch waarom de huidige locatie niet behouden kan blijven. Ook andere gebouwen op de site, zoals die achteraan percelen 461b2 en 461s, worden niet als mogelijke herbestemming onderzocht. Dit is een gemiste kans om duurzamer en efficiënter met de beschikbare ruimte om te gaan.

Het plan is strijdig met één van de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Randstedelijke groengebieden hebben belangrijke ecologische, sociale en esthetische functies en dragen bij tot een gezond stedelijk leefklimaat. Volgens het RSV moeten deze gebieden ontwikkeld worden voor o.a. speelbossen, parken en ecologische verbindingen. In de omgeving van het project is dit principe tot nu toe slechts beperkt toegepast, ondanks de hoge nood aan groen in deze dichtbevolkte wijk.

De huidige plannen bedreigen waardevolle groenelementen zoals hoogstambomen, een lange beukenhaag, extensief grasland, bermen en bosranden. Dit bezwaar vraagt dan ook om het RSV als richtinggevend kader te respecteren en de open ruimte te behouden en ecologisch te versterken.

Bespreking van het bezwaar:

De keuze voor de locatie is gebaseerd op het masterplan "Campus Schoonmeersen" dat in 2011 werd opgemaakt en in 2025 geactualiseerd. In dit masterplan zit ook het projectgebied vervat. Het masterplan legt de globale lay-out van de campus vast. Dit masterplan onderzoekt de mogelijke plekken op de campus waar het wenselijk is de campus verder te ontwikkelen. Binnen dit onderzoek zijn onderbouwde keuzes gemaakt op basis van verschillende ruimtelijke aspecten. Één van deze ruimtelijke aspecten zijn de aanwezige groenwaarden. De scholencampus wordt verder ontwikkeld, maar dit gebeurt wel met aandacht voor de bestaande waardevolle groenzones. Deze werden herbestemd in het RUP Groen en worden gevrijwaard van bebouwing en verharding.

Wat betreft de natuurwaarden:

- *De aanwezige canadapopulier wordt behouden en beschermd conform het boombeschermingsplan en de voorwaarden van de groendienst.*
- *De wilg nabij het gebouw blijft behouden; mocht kap toch noodzakelijk blijken, zal hiervoor een afzonderlijke vergunning vereist zijn.*
- *Het extensieve grasland is niet opgenomen als 'verboden te wijzigen vegetatie' en is dus niet juridisch beschermd. Er is evenwel aandacht voor ecologische compensatie via een kwalitatieve buitenaanleg en het behoud van open groenzones.*

Het bezwaar dat er geen alternatievenonderzoek werd gevoerd, kan bijgevolg niet worden gevolgd. De locatiekeuze is onderbouwd en in overeenstemming met de ruimtelijke beleidskaders.

8.3. Bestemming 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen'

Hoewel de projectsite bestemd is als zone voor gemeenschapsvoorzieningen, wordt die invulling te eenzijdig gericht op de schoolfunctie. Gemeenschapsvoorzieningen zijn er niet alleen voor de eigenaar of onderwijsinstelling, maar ook voor de buurtbewoners. In een gemengde wijk zoals de Voskenslaan, waar wonen, werken en studeren samenkomen, is het belangrijk dat ook de noden van de buurt worden meegenomen.

Het project voorziet geen ruimte voor buurtgericht groen, recreatie of parkeerplaatsen, en tast bestaande natuur, waterbuffering en leefkwaliteit aan. De volledige invulling ten gunste van de school verstoort het evenwicht in een al sterk door onderwijs gedomineerde omgeving. Duurzame ontwikkeling vraagt om een bredere visie, waarin ook de buurtgemeenschap een volwaardige plaats krijgt. Dat ontbreekt hier.

Bespreking van het bezwaar:

De projectsite is op het gewestplan aangeduid als “zone voor gemeenschapsvoorzieningen”. Binnen deze bestemming zijn onderwijsfuncties volledig in overeenstemming met de ruimtelijke voorschriften.

De geplande school past bovendien binnen de stedelijke visie “Ruimte voor Gent”, waarin de verdere verdichting en versterking van bestaande campussen als kennis- en ontmoetingspoorten wordt nagestreefd.

Hoewel de primaire functie van het gebouw onderwijs is, voorziet het ontwerp nadrukkelijk in multifunctionaliteit:

- *De refter, sportzaal en polyvalente lokalen worden buiten de schooluren opengesteld voor extern gebruik, hoofdzakelijk voor stedelijke diensten en lokale verenigingen.*
- *Dit sluit aan bij het principe van de brede open school, waarin scholen ook een sociale en maatschappelijke rol opnemen binnen hun wijkcontext.*
- *De buitenruimte wordt groen ingericht en biedt mogelijkheden voor gedeeld gebruik door buurt en leerlingen.*

Daarnaast voorziet het masterplan in de aanleg van bijkomende groenzones op de campus, die ook een recreatieve waarde hebben voor omwonenden. De stelling dat het project geen buurtgerichte meerwaarde biedt, kan bijgevolg niet worden onderschreven.

8.4. Masterplan en plan-MER

Het aangehaalde Masterplan voor Campus Schoonmeersen kan volgens de indiener niet dienen als toetssteen voor goede ruimtelijke ordening. Het plan is niet publiek beschikbaar via het omgevingsloket, en er is onduidelijkheid over welke versie wordt gebruikt (2011 of 2025). Bovendien is een masterplan geen bindend instrument zoals een RUP of gewestplan, en kwam het tot stand zonder breed publiek overleg of openbaar onderzoek.

Er ontbreekt ook een plan-MER, hoewel dit volgens Europese rechtspraak verplicht is bij plannen die als basis dienen voor vergunningverlening. Daarnaast wordt een belangrijk element uit het Masterplan – de dubbele drevenstructuur – niet gerespecteerd: een van de dreven wordt vervangen door een toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer, wat niet overeenkomt met de oorspronkelijke visie of met de sociale context van de buurt.

Bespreking van het bezwaar:

Zowel het masterplan van 2011 als de geactualiseerde versie van 2025 zijn toegevoegd aan de vergunningsaanvraag (BA_VOS_B26i_masterplan campus Schoonmeersen 2011 en BA_VOS_B26j_masterplan campus Schoonmeersen 2025). Er werd kennisgenomen van deze documenten door het college van burgemeester en schepenen en deze dienen als richtinggevend kader. Een masterplan is geen juridisch bindend instrument zoals een RUP, maar vormt wel een beleidsmatig goedgekeurde visie die richting geeft aan toekomstige ontwikkelingen binnen de campus. De dubbele drevenstructuur werd niet weerhouden in de geactualiseerde versie van het masterplan. Er worden wel grote aaneensluitende groenzones voorzien binnen het plan die ook voor de buurt toegankelijk zijn.

Het geactualiseerde masterplan voor de campus Schoonmeersen doet echter geen uitspraken over de gronden van het GO!. Hoewel het masterplan van 2011 een uitspraak deed over de inplanting van een nieuwe basisschool, worden in het geactualiseerde masterplan niet langer uitspraken gedaan over de gronden van het GO!.

Er wordt opgemerkt dat het geactualiseerde masterplan voor de campus Schoonmeersen geen uitspraken meer doet over de gronden van het GO!. Terwijl het masterplan uit 2011 nog de ontwikkelingsmogelijkheden voor de gronden van het GO! mee opnam, worden de gronden van het GO! niet langer meegenomen in de scope van het geactualiseerde masterplan.

Wat het milieulijk betreft, werd een MER-screeningsnota opgesteld conform de MER-wetgeving. Uit deze screening blijkt dat het project geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt die de opmaak van een volwaardig project-MER zouden verantwoorden. De schaal en aard van de nieuwbouw – onderwijsinfrastructuur binnen een reeds ontwikkeld stedelijk gebied – maken dat de potentiële effecten beperkt blijven.

8.5. Natuurtoets en natuurwaarden

Het project houdt onvoldoende rekening met de natuurwaarden op perceel 461f. Er is geen degelijke natuurtoets uitgevoerd, noch een volledige inventarisatie van flora en fauna. De impact op biodiversiteit, waaronder waardevolle graslanden, insecten, vogels en bomen (zoals een monumentale populier en een wilgenboom), wordt sterk onderschat. De geplande verharding, bronbemaling en toename van verkeer vormen een reëel risico voor de populier. Ook het extensief beheerde grasland met rijke kruidlaag en bijhorende insectenfauna dreigt verloren te gaan zonder compensatie. De aanvraag negeert het standstillprincipe en de verplichtingen uit het Natuurdecreet, en mist kansen op natuurinclusief bouwen.

Bespreking van het bezwaar:

In de MER-screening werd een evaluatie van de natuurwaarden opgenomen op basis van de Biologische Waarderingskaart (BWK) en terreinwaarnemingen. Hoewel een deel van het terrein als gazon werd gekarteerd, is bekend dat er de laatste jaren een ecologisch beheer werd toegepast, waardoor de vegetatie zich deels heeft ontwikkeld tot soortenrijk grasland.

De groendienst bevestigt deze evolutie, maar stelt dat het terrein, gelet op de bestemming 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen', niet onder de categorie 'verboden te wijzigen vegetatie' valt. Juridisch is de ingreep dus toelaatbaar.

Wel worden in het ontwerp maatregelen genomen om natuurverlies te beperken:

- Behoud en bescherming van twee grote bomen op de site (waaronder de canadapopulier).*
- Aanleg van een groene buitenruimte met natuurlijke speelelementen en een graduele overgang van verharding naar graszones.*
- Toepassing van een collectieve infiltratievoorziening voor waterbeheer, wat indirect ook ecologische meerwaarde creëert.*
- Opvolging door een boomdeskundige tijdens de werffase (bemaling, wortelbescherming). Deze aanpak getuigt van zorg voor bestaande natuurwaarden en sluit aan bij de principes van natuurinclusief bouwen.*

8.6. Verkeerstoename en parkeerdruk

De komst van een nieuwe school voor 330 leerlingen en 35 personeelsleden zal onvermijdelijk leiden tot een sterke toename van autoverkeer en parkeerdruk in de omgeving. De huidige infrastructuur is hier niet op voorzien, en de afstand tot het station en tramhalte maakt

duurzame mobiliteit (te voet of met de fiets) voor jonge kinderen en personeel weinig realistisch.

Daarnaast worden ook andere activiteiten voorzien die extra verkeer genereren. De verkeersveiligheid komt in het gedrang door de ligging van de toegangsweg en kruisingen met drukke straten. Er zijn nu al te weinig parkeerplaatsen, en de aanvraag voorziet geen duidelijke oplossing of reservatie voor buurtbewoners, wat de leefbaarheid verder onder druk zet.

Bespreking van het bezwaar:

Binnen het ontwerp is er specifiek gekozen voor een bereikbaarheidsprofiel volgens het STOP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Personenwagens). Er wordt volop ingezet op het faciliteren van fiets- en voetgangersverkeer. De site kent een uitstekende bereikbaarheid en is goed geïntegreerd in het wijknetwerk via meerdere toegangen, wat zorgt voor vlotte en veilige loop- en fietsroutes.

De ligging nabij station Gent-Sint-Pieters en de aanwezigheid van een tramhalte en meerdere buslijnen langs de Voskenslaan maken de site ook op vlak van openbaar vervoer bijzonder goed bereikbaar. Dit biedt reële kansen voor duurzame verplaatsingen, zowel voor personeel als voor ouders en leerlingen.

Wat betreft het autoverkeer wordt op eigen terrein een K+R-zone (Kiss & Ride) voorzien, samen met 13 kortparkeerplaatsen. Daarnaast worden 46 parkeerplaatsen aangelegd voor het personeel van beide scholen op de campus, waarvan vier voorbehouden voor personen met een handicap. Deze maatregel voorkomt hinder op het openbaar domein. Toegang tot de site voor gemotoriseerd verkeer wordt geregeld via een slagboom, met toezicht door de scholen, wat foutief gebruik tegengaat.

De verkeersveiligheid wordt verhoogd door een duidelijke scheiding van verkeersstromen: voetgangers en fietsers worden op de site gescheiden van het gemotoriseerd verkeer via een apart pad vanaf de Voskenslaan tot aan de toegang van MPI De Oase.

Wat betreft fietsparkeren voldoet het dossier aan de capaciteitsnormen. Er worden 175 fietsparkeerplaatsen voorzien voor leerlingen, 18 voor personeel (waaronder twee voor buitenmaatse fietsen) en 10 voor bezoekers. De infrastructuur is logisch ingericht, afsluitbaar en voldoet aan de gebruikelijke normen.

De polyvalente ruimtes van de school kunnen buiten de schooluren door externen gebruikt worden. Dit leidt niet tot bijkomende parkeerdruk, aangezien de bestaande capaciteit dan beschikbaar is.

Tot slot bevat het dossier een mobiliteitstoets en een engagementsverklaring van de directie om in te zetten op duurzame mobiliteit. De Stad Gent voorziet ondersteuning via een stappenplan en praktijkvoorbeelden op haar website. De locatie en voorzieningen in de omgeving bieden voldoende kansen om een duurzaam mobiliteitspatroon te ontwikkelen.

8.7. Goede ruimtelijke ordening

Het project voldoet niet aan de principes van goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit zoals bepaald in de VCRO (art. 1.1.4 en 4.3.1 §2). Er is geen duidelijke toetsing aan de stedenbouwkundige verordening van Gent.

De bouwplannen veroorzaken een schaalbreuk ten opzichte van de omliggende bebouwing, verstoren het straatbeeld en leiden tot verlies van infiltratiecapaciteit en natuurwaarden. De kroonlijsthoogte van het nieuwe gebouw (>16,80 m) overschaduwde de bestaande groene elementen, waaronder beeldbepalende bomen. Daarnaast brengt het project een aanzienlijke toename van gemotoriseerd verkeer met zich mee, wat leidt tot risico's voor verkeersveiligheid, opstoppingen en hinder voor fietsers en voetgangers. Ook de leefomgeving verslechtert door meer lawaai, luchtvervuiling en hittestress, mede door verharding en verlies van verkoelend groen. Sociaal gezien is er geen rekening gehouden met de buurt: er worden geen parkeerplaatsen voorzien voor bewoners, terwijl er al een nijpend tekort is. Recreatieve en rustgevendende functies verdwijnen, en er is geen echte synergie tussen de school en de buurtgemeenschap. De huidige situatie sluit beter aan bij de principes van duurzame ruimtelijke ordening. Als het project toch wordt vergund, vraagt de indiener om strikte voorwaarden zoals een boomaanplantingsplan, natuurcompensatie en buurtgerichte voorzieningen.

Bespreking van het bezwaar:

Het ontwerp voorziet een gebouw van vier bouwlagen aan de straatzijde en drie bouwlagen richting het binnengebied. De maximale bouwhoogte van 16,84 m is proportioneel en sluit aan bij de schaal van omliggende volumes (zoals het P-gebouw van 19,2 m hoog). De lichte insprong ten opzichte van de rooilijn beperkt de visuele impact op de straat en zorgt voor een leesbare, veilige schoolomgeving.

De buitenruimte is bewust onthard en groen ingericht. Door het stapelen van speelplaatsen op de luifel wordt extra ruimte gecreëerd voor groen en waterinfiltratie. De integratie van een collectieve infiltratievoorziening draagt bij aan klimaatadaptieve ontwikkeling.

De groendienst onderschrijft dat het ontwerp voldoende rekening houdt met bestaande bomen en groenstructuren, en dat de landschappelijke kwaliteit behouden blijft. De school zal bovendien functioneren als een open, sociaal verankerd project dat een meerwaarde biedt voor de buurt.

8.8. Bouwwerken op een beboste site

Het perceel 431e, waar het MPI Oase gevestigd is en waar nu een campusparking met 45 parkeerplaatsen en een toegangsweg gepland wordt, was oorspronkelijk deel van een groter bosgebied, bekend als de "Roosakker". Dit terrein moet nog steeds als bos beschouwd worden, zoals blijkt uit historische kaarten en foto's. De ontbossing die sinds de jaren '90 plaatsvond, gebeurde vaak zonder vergunning en leidde tot protest van omwonenden en milieuverenigingen.

Het gaat bovendien om een openbaar bos, eigendom van een publiekrechtelijke rechtspersoon (vroeger de Autonome Raad voor het Gemeenschapsonderwijs, nu GO!). Volgens het Bosdecreet gelden hier strikte regels: ontbossing en bouwwerken zijn enkel toegestaan mits vergunning, die volgens beschikbare informatie vaak ontbrak. Zo werden in het verleden tientallen bomen gekapt, onder meer voor de bouw van het internaat en de aanleg van wegen en parkings, zonder dat er een geldige ontbossingsvergunning werd verleend.

De huidige aanvraag voor een campusparking op dit terrein zet deze illegale situatie voort en is onverenigbaar met het statuut van openbaar bos.

Bespreking van het bezwaar:

De groendienst bekijkt, indien relevant, luchtfoto's tot 23 jaar terug. Hier baseert men

zich op een luchtfoto van 2002 waar duidelijk te zien is dat de zones 1 en 2, waar extra parking komt, geen bos zijn. De groendienst heeft enkel weet van een nooit vergund bijgebouwtje ter hoogte van nr. 3 dat naar aanleiding van het fietspad daar opnieuw is afgebroken (dit valt buiten de scope van de aanvraag).



De groendienst gaat niet uit van een illegale ontbossing uit het verleden voor het realiseren van de handelingen in deze aanvraag.

Op de plannen die als bijlage zijn toegevoegd aan het bezwaar zie je effectief wel de aanduiding bos. De bosaanduiding komt enkel voor in de zone waar het nieuwe MPI-gebouw is gebouwd. Of daar indertijd boscompensatie voor is voorzien, is niet relevant voor deze aanvraag gezien het een andere locatie betreft binnen het domein.

De groendienst is op de hoogte van de veiligheidskapping, deze valt echter buiten de scope van deze aanvraag.

Op de plaats waar nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd, wordt het huidige langsparkeren vervangen door haaks parkeren. Hierdoor verdwijnt een deel van het bestaande grasland. In 2014 werd deze strook gekarteerd als 'gazon'. Door het extensieve beheer in de afgelopen jaren hebben zich hier graslandwaarden ontwikkeld.

Bij de aanleg van de haakse parkeerplaatsen wordt gebruikgemaakt van grasdallen. Hierdoor wordt visueel opnieuw de oorspronkelijke situatie benaderd, namelijk een gazon. Rekening houdend met het feit dat een deel van het terrein herbestemd werd via het RUP Groen en dat het masterplan nog verschillende groenzones voorziet, kan met deze ingreep worden ingestemd.

Langs deze rand is er geen sprake van bos in de zin van het Bosdecreet. Volgens de richtlijnen van het Agentschap voor Natuur en Bos moet een boszone minstens 10 meter breed zijn om als bos te worden beschouwd. Smallere zones worden aangeduid als houtkanten.

Waar de nieuwe weg komt (verlegde inrit) is nooit bos geweest: zie Stuk 4 (bijlage) foto 1996. Dit waren individuele bomen, niet in bosverband. Dit is ook duidelijk te zien op plan bijlage 8C:



Oranje zone is geen bos, er zijn enkel individuele bomen ingetekend. Ook waar parkinguitbreiding komt is geen bos. Na de realisatie van het MPI was er geen bos in de oranje zones



8.9. Onjuiste en onduidelijke informatie

- Men spreekt in de nota over een braakliggend terrein, echter is het terrein in werkelijkheid een deels goed ontwikkeld grasland, een deel hooiland en een geringer deel wegenis en parking. Wat grasland is kan men geen braakliggend terrein noemen.
- In de project-mer screeningsnota spreekt men over een minder waardevol, verwijzend naar de BWK, maar in werkelijkheid gaat het merendeels om een biologisch waardevol terrein. Het verwondert dat de twee aanwezige bomen en beukenhaag niet als biologisch waardevolle elementen worden aanzien.

- De modal shift zoals voorgesteld in de mobiliteitsnota wordt in vraag gesteld. Het is niet zo dat slechts 1/3 van het personeel met de auto naar het werk zou komen. Integendeel staan de parkeerplaatsen meestal vol en dat is nog maar alleen voor het personeel van het MPI.

Bespreking van het bezwaar:

- *Met braakliggend bedoelt men soms 'niet bebouwd'. Dat dit deel van het terrein wegens is, valt af te lezen op het plan 'bestaande toestand'. Grasland ware beter geweest als beschrijving van de onverharde zone. Echter wijzigt dit niets aan het advies omdat de groendienst zich baseert op de werkelijke situatie. Gezien de groendienst de site kent, weet men dat recent (sinds enkele jaren) een ecologisch graslandbeheer wordt toegepast door de eigenaar. Het terrein is effectief biologisch waardevol(ler) geworden. Dit gaan wordt niet afgestraft (anders zal niemand nog ontwikkelingsvelden ecologisch beheren). Maar ook juridisch is er geen 'probleem' omdat in zone voor gemeenschapsvoorzieningen zowel gazon als grasland niet absoluut worden beschermd (geen verboden te wijzigen vegetatie). Gezien de bestemming, is het bouwen van een school toegestaan en kan dus het grasland aangesneden worden. Dit is onvermijdelijk als je daar de geplande school wil voorzien en bijgevolg is ook aan de zorgplicht voldaan (verboden om natuurvernietiging toe te staan indien het vermijdbaar zou zijn).*
- *Los van de project-mer screeningsnota, wordt het behoud van twee grote bomen in de plannen voorzien. Dit betekent dat men deze bomen wel degelijk als waardevol genoeg heeft aanzien, om het project 'rond deze bomen' te voorzien. De gevolgen voor de veelstammige wilgenboom, kunnen opgevangen worden met randvoorwaarden, nl. boombeschermingszone afzetten met hekwerk en tijdens bemaling bewateren in overleg met boomdeskundige en Groendienst.*
- *In het ontwerp en de mobiliteitsaanpak van het project werd rekening gehouden met een toekomstgerichte modal shift. De voorziene parkeerinfrastructuur is afgestemd op het beleid van de scholengroep en wordt ondersteund door organisatorische maatregelen en toezicht. De campusparking biedt voldoende capaciteit binnen het kader van duurzame mobiliteit en goede ruimtelijke ordening.*

8.10. Onvolledige aanvraag

De aanvraag is onvolledig zo ontbreken:

- De gegevens/plannen over de bronbemaling;
- De concrete info betreffende het masterplan versie 2025 en versie 2011;
- Een document waaruit blijkt dat het (huishoudelijk) afvalwater ook naar een RWZI afgevoerd wordt;
- De beschrijving van de bestaande natuurwaarden op de betrokken percelen;
- Een volwaardige M.E.R.;
- De milieueffecten in bijzonder ook van de exploitatie rubriek 32.2.2° van de indelingslijst, o.a. op vlak van geluid en verkeer;
- Recente foto's;
- Er wordt geen melding gemaakt dat een deel van de bestaande parking deels gebruikt wordt door omwonenden, vooral in het weekend.

Bespreking van het bezwaar:

- *In het document 23-16239 MER-screening GO! Voskenslaan wordt beschreven dat er geen bemaling nodig is voor het project.*
- *Zowel het initiële masterplan van 2011, als de actualisatie van 2025 werden toegevoegd aan de aanvraag, dit betreffen de documenten*

*BA_VOS_B26i_masterplan campus Schoonmeersen 2011 en
BA_VOS_B26j_masterplan campus Schoonmeersen 2025.*

- Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering. Deze riolering is aangesloten op een RWZI. Het document BA_VOS_B25e_masterplan riolering Jonckheere_OMV2024001930 bevat tekst en toelichting over het masterplan dat is opgemaakt voor de riolering en collectieve infiltratievoorziening voor de site.*
- Het document 23-16239 MER-screening GO! Voskenslaan bevat een beschrijving van de speciale beschermingszones, gebieden van het VEN en de biologische waarderingskaart. Dit document onderzoekt de effecten van het project op de natuurwaarden.*
- Er is geen project-MER noodzakelijk, zie punt 8.8.*
- De milieueffecten worden besproken in het document 23-16239 MER-screening GO! Voskenslaan.*
- De aanvraag bevat minstens 6 foto's die in overeenstemming zijn met de huidige toestand cfr. het Normenboek.*
- Het feit dat de bestaande verharding oneigenlijk gebruik wordt door de buurt als parking hoeft niet vermeld te worden in de aanvraag. Aangezien het een private grond betreft, is men niet verplicht parking voor buurtbewoners op de site te voorzien.*

9. OMGEVINGSTOETS

Advies van Team stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2025053689, betreft het bouwen en exploiteren van een kleuter- en basisschool en de bijhorende omgevingsaanleg, lozen huishoudelijk afvalwater en de exploitatie van warmtepompen , door Aurora GO! 1 bv en SCHOLENGROEP 22 : GENT av, gelegen te Voskenslaan, 9000 Gent.

Voor wat betreft het gebouw herhaalt Team Stadsbouwmeester het eerder gegeven advies op vergunningsaanvraag OMV_2024007664:

Dit project kent een lange historiek, en is het gevolg van een wedstrijdprocedure van GO!. De projectsite is gelegen aan de Voskenslaan, en maakt deel uit van de campus Schoonmeersen Hogent. Achteraan de site is het mpi Oase gelegen. Links bevindt zich het studentenplein met daarnaast het nieuwe campusgebouw. Het voorstel van de school is het gevolg van een wedstrijd in dbfm-procedure, in een cluster met nog vier andere scholen die niet in Gent zijn gelegen. Het wedstrijdvoorstel was nog niet conform de stedelijke doelstellingen, er moest meer worden gecompacteerd en de footprint moest worden verkleind.

In 2022 werd het project drie keer voorgelegd aan de Kwaliteitskamer ter advisering, op 25 augustus 2022, 22 september 2022 en 20 december 2022, met het advies de opdracht conceptueel te benaderen. De karakters moesten duidelijker worden benoemd, er moet zowel een stadsontwerp als een architectuurontwerp worden gemaakt. Het wrange gevoel van zowel de Kwaliteitskamer en Dienst Stedenbouw vertrekt vanaf onduidelijkheid en ontbreken keuzes voor ontsluiting en karakter. Vervolgens werd een grote stap vooruitgezet in de logica van de ontsluiting van de site en de stedenbouwkundige positie van het gebouw. Mooi in het inplantingsplan is de vloeiende omarmende beweging rondom de boom naar de ingang toe, waar in de inritzone trajecten worden gesplitst voor fietsers en autoverkeer.

Nadien was er intensieve begeleiding vanuit Team Stadsbouwmeester voor de opbouw van de architectuur en uitdrukking van het gebouw en werd advies verleend via email en bilateraal overleg. De afstemming bleef gebeuren tot een gunstig advies werd bekomen.

Het initiële project werd vergund door de Stad, maar strandde na beroep bij de Deputatie.

Na de weigering werd op 6 maart 2025 een ontwerpkamer/workshop georganiseerd door Team Stadsbouwmeester, samen met Dienst Stedenbouw, Wegendienst, Mobiliteitsbedrijf en Groendienst om stadsintern een oplossing te zoeken voor alternatieven voor parkeren om tegemoet te komen aan de bezwaren geformuleerd door de Deputatie.

Wat voorligt komt tegemoet aan wat door de stedelijke diensten werd geadviseerd vanuit de workshop.

Conclusie: Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Stedenbouwkundig werd een heldere figuur bekomen, met een gebogen figuur vanuit het vertrekpunt de waardevolle boom en ontsluiting mpi de oase, groen vormgegeven als een dreef waaraan het schoolgebouw zal staan. De volumetrie is compact en gestapeld, om zoveel mogelijk ruimte vrij te houden voor buitenruimte en groen. Het volume maakt een duidelijk gezicht naar de stad, en entree die zich duidelijk leesbaar faciliteert via de zijkant, weg van de drukke Voskenslaan. Architecturaal wordt vanuit het helder massief volume een geritmeerd gebouw voorgesteld, met hiërarchische openingen die de afwijkende functies leesbaar vertalen en kunnen ingezet worden voor breed gebruik. Zoals de sportzaal, refter, atrium en bewegingsruimte. De materialisatie is gepast en de detaillering is verzorgd. Er wordt nu bovendien tegemoet gekomen aan de bezwaren ten aanzien van parkeren.

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

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De nieuwe basisschool is ontworpen om tegemoet te komen aan de huidige noden van de school en biedt ruimte voor een uitbreiding tot maximaal 500 leerlingen, waardoor het gebouw toekomstbestendig is. De voorziene onderwijsfunctie is volledig in overeenstemming met de bestemming van de projectsite, die op het gewestplan is aangeduid als “zone voor gemeenschapsvoorzieningen”. Het ontwerp sluit bovendien aan bij de stedelijke visie “Ruimte voor Gent”, waarin de verdere verdichting en versterking van bestaande campussen als kennis- en ontmoetingspoorten wordt nagestreefd. Het schoolgebouw voorziet functionele, goed verlichte lokalen, logisch georganiseerde circulatie, en een gelijkvloerse refter die aansluit op de speelplaats. Sportzalen en multifunctionele ruimtes bieden een meerwaarde voor zowel de school als de buurt.

Inplanting

De keuze voor de locatie in de Voskenslaan is logisch, aangezien de huidige basisschool zich reeds in deze straat bevindt. Het project bouwt voort op de bestaande schoolomgeving en integreert het nieuwe gebouw op een wijze die rekening houdt met de groene context van de site.

Het ontwerp respecteert aanwezige natuurlijke elementen, zoals de monumentale populier, en past zich hieromheen aan. Het gebouw is enkele meters naar achter geplaatst in de bocht van de Voskenslaan, zodat ouders hun kinderen veilig te voet of per fiets kunnen afzetten zonder het openbaar domein te hinderen. Deze positionering beperkt ook de impact op de tegenoverliggende bebouwing en draagt bij aan een harmonieuze integratie in de bestaande straatwand.

Door speelplaatsen en sportvelden te stapelen op de luifel achteraan het gebouw, wordt extra groenruimte behouden, wat bijdraagt aan een aantrekkelijke en functionele buitenruimte voor de leerlingen.

Bouwvolume

De projectsite bevindt zich binnen het stadsregionaal knooppunt stationsomgeving Gent-Sint-Pieters. Vanuit de context is het verantwoord de stedelijke schaal toe te passen. Verdichten nabij duurzame mobiliteitsnetwerken en voorzieningen zit vervat in de structuurvisie Ruimte voor Gent. Het schoolgebouw wordt voorzien van vier bouwlagen aan de straatzijde en bouwt af naar drie bouwlagen richting het binnengebied. De hoogte van het gebouw staat in verhouding tot de zijdelingse afstanden tot de perceelsgrenzen (rechter perceelsgrens min. 19,70 m en linker perceelsgrens min. 12,04 m). Langs de Voskenslaan bevinden er zich al verschillende gebouwen met eenzelfde bouwhoogte. Zo heeft hoofdvolume het P-gebouw, links van de nieuwe basisschool, een hoogte van 19,2 m. Rekening houdend met de schaal van de site is het voorgestelde volume ruimtelijk aanvaardbaar. De vormgeving is hedendaags en past zich goed in het straatbeeld in.

De inrichting van het gebouw is logisch en creëert een duidelijk leesbare circulatie. De ontworpen lokalen zijn functioneel, ze worden allen voorzien van voldoende daglicht en zijn toegankelijk via lift of trap. De gelijkvloerse refter sluit logischerwijze aan op de speelplaats waardoor deze een centrale rol kan opnemen.

Omgevingsaanleg

Er wordt duidelijk gekozen om alle bewegingen en toegangsstromen ten noorden van het gebouw te houden en om de speelzones ten zuiden van het gebouw aan te leggen in aansluiting op de nog vorm te geven parkzone van Hogent.

Speelzones

In de omgevingsaanleg en vormgeving van het gebouw worden zowel overdekte speelzones voorzien, een sportveld/speelsterrein in de hoogte bovenop de luifel, er is verharde speelruimte aanwezig, maar er zijn ook groenzones met spelprikkels ... dit zorgt ervoor dat de leerlingen uiteenlopende speelmogelijkheden hebben bij goed en slecht weer.

De speelzones worden in gradiënt aangelegd. Palend aan de zuidzijde van het gebouw worden verharde speelplaatsen voorzien. De speelplaatsverharding verkrijgt een organische vorm en loopt over in speelweides met speelelementen, dewelke worden omrand met bomen. De speelzone zal een groene rand vormen ten aanzien van het toekomstige studentenplein. Visueel zal dit in het straatbeeld voor een zachte overgang zorgen.

Dreef

De bestaande canadapopulier is bepalend voor de aanleg van de dreef ten noorden van het schoolgebouw. De dreef krijgt een kronkelende vorm en respecteert voldoende afstand van de uitzonderlijke grote populier. Als **bijzondere voorwaarde** zal worden opgelegd dat de door de boomdeskundige opgestelde boombeschermingsmaatregelen zoals beschreven in het toegevoegde boombeschermingsplan, volledig moeten worden uitgevoerd, waarbij voorafgaand de start der werken de boombeschermingszone wordt aangebracht zoals beschreven.

De dreef wordt op zo'n manier aangelegd dat de voetgangers en fietsers door een bomenrij en groenaanleg worden gescheiden van auto's en schoolbussen. Visueel alsook fysiek worden de verschillende gebruikers van elkaar gescheiden wat de veiligheid van voetgangers, fietsers en bestuurders verhoogt.

Mobiliteit

Omschrijving project

Situering & Historiek

De basisschool bouwt een nieuwbouw en verhuist enkele klassen van de campus op Voskenslaan 60 naar de zone naast de HO Gent Campus Schoonmeersen (362). De voornaamste kenmerken zijn:

- 3.863 m² BVO nieuwbouwwolume
- Nieuwe toegangsweg, voorzien van een slagboom
- Uitbreiding parkeerlus van MPI de Oase naar een 'Campusparking' voor beide scholen
- (46 lang-parkeren & 13 kort-parkeerplaatsen)
- Nieuwe speelplaats
- Deelfuncties: refter, sporthal, kantoren (scholenwerking) & 11 leslokalen lager en kleuter-onderwijs

In de huidige toestand zijn er 329 leerlingen & 35 personeelsleden.

Het dossier is stadsbreed uitgebreid besproken. Zowel op de kwaliteitskamer, het coördinatieoverleg en op bilaterale gesprekken met het Mobiliteitsbedrijf.

Bereikbaarheidsprofiel

De site kent een uitstekende bereikbaarheid. De doorwaadbaarheid van de site wordt gekenmerkt door de verschillende toegangen. Dit voor vlotte, veilige loop- en fietsroutes binnen het wijk-netwerk.

De site ligt op wandelafstand van station Gent-Sint-Pieters en is op vlak van openbaar vervoer uitermate goed bereikbaar, door de aanwezigheid van een tramhalte en verschillende buslijnen die via de Voskenslaan rijden.

Voor gemotoriseerd verkeer wordt een K+R voorzien op eigen terrein. Er worden 13 plaatsen voor kortparkeren voorzien. De toegang tot de site wordt voor het gemotoriseerd verkeer geregeld via een slagboom en dit valt perfect te regelen.

Conclusie: De site is goed gelegen en bereikbaar via duurzame vervoersmodi.

Mobiliteitsprofiel & effecten

Het dossier wordt ondersteund door een kwalitatief opgestelde mobiliteitstoets. Hierin komen verschillende aspecten aan bod en worden de juiste conclusies getrokken. Daarnaast worden er

verschillende milderende en verbeterende maatregelen beschreven, die de aanvrager de juiste handvaten biedt om het gebruik van duurzame alternatieven verder te stimuleren. Het dossier bevat ook een engagementsverklaring die stelt dat de scholengroep hier verder op wil inzetten. De aanvrager duidt in hoofdstuk 2.5.1 van de beschrijvende nota de werking van de campusparking. Door het gebruik van verschillende tijdsvensters wordt hinder vermeden tussen de verschillende gebruikers. Dit is goed voor de verkeersveiligheid op en rond de site. Dit wordt verder ondersteund door het toezicht dat wordt voorzien door beide scholen. (zie hoofdstuk 2.6 beschrijvende nota).

Breed gebruik

De polyvalente ruimtes van de school kunnen door externen gebruikt worden. Op vlak van mobiliteit is dit geen probleem. Er is voldoende fiets- en auto-parkeercapaciteit beschikbaar op de site, omdat het gebruik niet samenvalt met de schooluren. Daarnaast is een slagboom-regeling uitgewerkt om de toegang tot de campusparking te regelen.

Advisering van het project

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Een schoolgebouw ontwikkelen is niet opgenomen in de stedelijke parkeerrichtlijnen en vraagt maatwerk. Dit werd uitgebreid besproken in het voortraject. Deze aanvraag is conform alle voorbesprekingen en dus goed uitgewerkt. De site blijft goed bereikbaar en het ontwerp faciliteert logische looplijnen.

Scheiding verkeersstromen

De aanvraag is veilig ontworpen. Vanop de Voskenslaan is een pad ontworpen dat t.e.m. de toegang tot MPI de Oase de voetgangers en fietsers scheidt van gemotoriseerd verkeer op de site. Dit creëert een veilige toegang tot de schoolsite.

Fiets parkeren

- Alle fietsenstallingen zijn op een logische en directe manier te bereiken.
- Voor de leerlingen worden 175 fietsparkeerplaatsen voorzien. Voor lagere scholen is de gebruikelijke capaciteitsnorm 50% van de leerlingen. Dit is in dit dossier gehaald. Naast de capaciteit is de inrichting ook goed. De fietsenstalling is afsluitbaar en heeft overal een gangpad van 2 m. De plaatsen hebben een lengte van 140 cm en een h-o-h-afstand van 40 cm. Gelet op het doelpubliek en de historiek is dit voor deze aanvraag OK.
- Indien de school zou uitbreiden richting 500 leerlingen kan een extra capaciteit van zo'n 75 fietsen gerealiseerd worden. Omdat de 175 bestaande fietsparkeerplaatsen voornamelijk ingericht zijn voor kleine fietsen, is het noodzakelijk dat die nieuwe fietsparkeerplaatsen ruimte bieden aan grotere fietsen, voor de oudere leerlingen. De as-op-as-afstand dient dan minimaal 50 cm te zijn in een hoog-laag-opstelling en er moet met 2 m lengte rekening gehouden worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.
- Voor het personeel worden 18 fietsparkeerplaatsen voorzien. De aparte fietsenstalling is afsluitbaar en voorziet ook plaats voor 2 buitenmaatse fietsen. De inrichting is OK.
- Voor bezoekers (ouders) worden 10 nietjes voorzien in een ruime zone.
- Bij gebruik door derden kan al de fietsparkeercapaciteit gebruikt worden, waardoor we geen hinder op het openbaar domein creëren.

Auto parkeren

De aanvraag bevat de aanleg van 46 autoparkeerplaatsen, waarvan 4 mindervalide-parkeerplaatsen. Deze capaciteit wordt gerealiseerd i.f.v. het personeel voor beide scholen (MPI De Oase en GO! basisschool Voskenslaan) op de campus. De maatvoering voldoet aan de gebruikelijke normen.

Voor bezoekers worden 13 kortparkeerplaatsen ingericht. Deze doen dienst als K+R en zullen zo geen hinder op het openbaar domein genereren.

Foutief gebruik van de overige beschikbare verharding/ruimte wordt tegengegaan omdat beide scholen toezicht zullen voorzien, op de momenten dat de site toegankelijk is voor ouders.

Bij een toekomstige capaciteitsuitbreiding of herinrichting worden geen extra autoparkeerplaatsen toegestaan. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Laden en lossen

Er wordt op het eigen terrein een zone voor leveringen voorzien. Het is aan de aanvrager om maatregelen te nemen zodat bezoekers zich hieraan houden en ander gemotoriseerd verkeer op de site (vb. bussen van MPI De Oase) niet hinderen. In functie van de veiligheid wordt dan ook geadviseerd de leveringen te organiseren buiten de school-spits-momenten.

Milderende maatregelen

Het dossier bevat twee essentiële documenten m.b.t. milderende maatregelen:

- De mobiliteitstoets
- De engagementsverklaring van de directie i.f.v. duurzame mobiliteitsdoelen

Het is aan de aanvrager om hier voldoende op in te zetten en de nodige stappen te ondernemen. De website van Stad Gent bevat een helder stappenplan, praktijkvoorbeelden en duiding bij het belang van een bedrijfsvervoerplan en/of mobiliteitsstudie. Dit wordt opgenomen als **opmerking**. De locatie en voorzieningen in de ruime omgeving bieden voldoende kansen om een écht duurzaam mobiliteitspatroon te ontwikkelen.

Afval en stofemissies

Er worden een aantal opmerkingen gegeven over afval en stofemissies.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

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
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 m³/jaar) Lozing huishoudelijk afvalwater: LP1 (2 m3/uur; 10 m3/dag; 2200 m3/jaar) Nieuw	2200 m3
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp WP01 (70 kW); 17 elektrische boilers EB (34 kW); 4 doorstroomboilers DB (72 kW); splitunit SWW (3 kW); koelcel (2 kW); 4 koelkasten (2 kW); diepvriezer (0,5 kW). Totaal 183,5 kW -> aanvraag 190 kW mits marge voor uitvoering. Nieuw	190 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 Opslag poetsproducten (gevaarlijke stoffen) in kleine verpakkingen (< 30 l of 30 kg) Nieuw	350 liter
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Volgende ruimtes worden opengesteld voor breed gebruik: refter; 2 turnzalen; bewegingsruimte; forum; 2 STEAM-lokalen Nieuw	7 Ruimtes voor breed gebruik

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_2025053689 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 en exploiteren van een kleuter- en basisschool en de bijhorende omgevingsaanleg, lozen huishoudelijk afvalwater en de exploitatie van warmtepompen aan Aurora GO! 1 bv (O.N.:0802672822) en SCHOLENGROEP 22 : GENT av (O.N.:0267383270) gelegen te Voskenslaan , 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

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 m³/jaar) Lozing huishoudelijk afvalwater: LP1 (2 m3/uur; 10 m3/dag; 2200 m3/jaar) Nieuw	2200 m3
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp WP01 (70 kW); 17 elektrische boilers EB (34 kW); 4 doorstroomboilers DB (72 kW); splitunit SWW (3 kW); koelcel (2 kW); 4 koelkasten (2 kW); diepvriezer (0,5 kW). Totaal 183,5 kW -> aanvraag 190 kW mits marge voor uitvoering. Nieuw	190 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 Opslag poetsproducten (gevaarlijke stoffen) in kleine verpakkingen (< 30 l of 30 kg) Nieuw	350 liter
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Volgende ruimtes worden opengesteld voor breed gebruik: refter; 2 turnzalen; bewegingsruimte; forum; 2 STEAM-lokalen Nieuw	7 Ruimtes voor breed gebruik

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen:

- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken – ASTRID** (advies van 2 september 2025, met kenmerk 11003) moeten strikt nageleefd worden.
- * De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 26 augustus 2025 met kenmerk 043588-026/EHA/2025).
- * De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 28 augustus 2025) moeten strikt nageleefd worden.
- * De volgende voorwaarde opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 6 oktober 2025) moet nageleefd worden:

De afwatering van de parkeercampus dient verder onderzocht te worden om deze aan te sluiten op de collectieve infiltratievoorziening. De overloop van de grachten, welke omgevormd worden tot wadi, sluiten immers aan op een gemengde riolering in de Schoonmeersstraat en dit via een ander privaat domein. Tevens is bij de bouwaanvraag van Schoonmeerstraat nr. 63 niet duidelijk hoe de instroom van de gracht voorzien is.

De overige geformuleerde voorwaarden door Farys worden opgenomen als opmerking.

Populier:

De door de boomdeskundige opgestelde boombeschermingsmaatregelen zoals beschreven in het toegevoegde boombeschermingsplan moeten volledig worden uitgevoerd, waarbij voorafgaand de start der werken als eerste actie al de boombeschermingszone wordt aangebracht zoals beschreven.

Toegankelijkheid:

Er moet tegemoet gekomen worden aan de opmerkingen van Inter. Het ontwerp moet voldoen aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Mobiliteit:

- Bij een toekomstige capaciteitsuitbreiding (tot 500 leerlingen), moet de extra fietsenstalling zoals voorgesteld (75 FPP) gerealiseerd worden. De maatvoering moet rekening houden met de parkeerrichtlijnen voor volwassen fietsen.
- Bij een toekomstige capaciteitsuitbreiding of herinrichting worden geen extra autoparkeerplaatsen toegestaan.

Waterparagraaf:

Verharding:

Verharding met natuurlijke infiltratie:

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Groendak:

De groendaken moet zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

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.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

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).

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische putten.

Openbaar domein:

Oprit openbaar domein:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Hekwerk:

Het hekwerk op het openbaar domein, aan de rand van de rijweg, zal verplaatst worden, er zal een opening voorzien worden gebaseerd op simulaties voor de brandweer en de schoolbus. Voor de voetgangers- en fietserstoegang wordt het hekken niet verplaatst.

Bomen op de parking:

In overeenstemming met het bomenplan dient de verharding maximaal afgeschermd te worden van het zonlicht. In functie hiervan dient 1 hoogstammige boom per 5 parkeerplaatsen in de verharding geplaatst te worden.

Opbouw:

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

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

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

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:

Extern advies:

Farys:

* In een tijdelijke toestand, om de bouw van de nieuwe school volgens huidige aanvraag, niet te hypothekeer, kan deze aanvraag tijdelijk worden toegestaan. Zodra HoGent een bouwaanvraag indient voor de toekomstige gebouwen U en V, zal de aanleg van een nieuwe private DWA-leiding tot de Schoonmeerstraat moeten deel uitmaken van het dossier. Bijkomende aansluitingen in de Voskenslaan zijn niet mogelijk.

* Bij de aanleg van deze nieuwe DWA-leiding zal er rekening moeten gehouden worden dat zowel het nieuwe schoolgebouw (huidige aanvraag) als het bestaande MPI-gebouw op de nieuwe DWA-leiding moeten worden aangesloten.

* Het is aangewezen om hierover in overleg te gaan met de betrokken partijen zodat het rioleringsconcept op elkaar afgestemd kan worden.

Mobiliteit:

De aanvrager beseft het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak en engageert zich om de nodige stappen te ondernemen. Er wordt geadviseerd de website van Stad Gent te raadplegen. Deze bevat een helder stappenplan, praktijkvoorbeelden en duiding bij het belang van een bedrijfsvervoerplan en/of mobiliteitsstudie.

Bomen op de parking:

Er moet gestreefd worden naar het voorzien van voldoende grote plantvakken met dezelfde afmetingen als een parkeerplaats.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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 Stadskantoor 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).

Aanpassingen openbaar domein (hekwerk):

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf het hekwerk op het openbaar domein weg te nemen/te verplaatsen.

Na het beëindigen van de werken zal dit uitgevoerd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Uitzetten bouwlijn:

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Bodem en grondwater:

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw 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.

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.

Afval:

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.

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

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

Stofemissies:

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

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

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

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Geluid:

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden

van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

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 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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_09981 - OMV_2025053689 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een kleuter- en basisschool en de bijhorende omgevingsaanleg, lozen huishoudelijk afvalwater en de exploitatie van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Voskenslaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025053689

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_VOS_I_N-.pdf	1MZjRm13xlnJ8DXu2FYo7g==
BA_VOS_I_overzichtsplan-.pdf	CLzxFS+wbkSTxNPecxcdtQ==
BA_VOS_I_overzichtsplan-.pdf	60/hdWiMCjxwHRG0ImxECw==
BA_VOS_I_N-.pdf	ZjZBhukldqhqmPVI3H7HKA==
BA_VOS_I_B-.pdf	4qHIRYLI4vv25gxJM0TFWQ==
BA_VOS_I_B-.pdf	N32wbLBy2QoxyyWlGlnEgw==
BA_CAMPUSPARKING_T_N_CC.pdf	twK/xoIJthu2M7lIEqWdmw==
BA_CAMPUSPARKING_T_B_CC.pdf	DnQFBWqqMUFmuNy6xPwypg==
BA_CAMPUSPARKING_P_N_rioleringsplan.pdf	MzRoYpxcRs+m5ZpzmEybwA==
BA_CAMPUSPARKING_P_N_plan.pdf	VZms5OdxpzNbVIVtHM5UxA==
BA_CAMPUSPARKING_P_B_rioleringsplan.pdf	yMb4Y+at9CCnFuPUY81Kng==
BA_CAMPUSPARKING_P_B_plan.pdf	ZANeS/iaD9u1/F+e83E0tg==
BA_CAMPUSPARKING_I_N-.pdf	1o7sz0itkzTvYCNolL1jfQ==
BA_CAMPUSPARKING_I_B-.pdf	pmY+O8JjNp/EyyfRcYMWg==
BA_BASISSCHOOL_T_N_BB-.pdf	G19TAulMI6olyb50fp2T8A==
BA_BASISSCHOOL_T_N_AA-.pdf	ggjwwpfJYN8qjd/A7d8Brg==
BA_BASISSCHOOL_T_B_BB-.pdf	Gm4iFxbIH1nYC+EwmGyA7g==
BA_BASISSCHOOL_T_B_AA-.pdf	hjdIBrWHl8v0A4r5sViZmQ==
BA_BASISSCHOOL_S_N_EE.pdf	SAedQJOEyob6MTGBeSOKEA==
BA_BASISSCHOOL_S_N_DD.pdf	W2+rhfGkcRew63eOiEWT5Q==
BA_BASISSCHOOL_S_N_CC.pdf	NAdPHqtTAWReNY5spy9RPQ==
BA_BASISSCHOOL_S_N_BB.pdf	wU9y9cGnyLQ4rnbROf7zkA==

BA_BASISSCHOOL_S_N_AA.pdf	sl+YGXNpHxp+eF/YKMhVsA==
BA_BASISSCHOOL_P_V_fundering- en rioleringsplan-.pdf	IMI88yEVUXwmTRtp9IImrQ==
BA_BASISSCHOOL_P_N_fundering- en rioleringsplan-.pdf	eQ475pdgTOejqVOGEXxtUA==
BA_BASISSCHOOL_P_N_04.pdf	4UP4Aerhp5jXj/55zYZLVQ==
BA_BASISSCHOOL_P_N_03.pdf	dmsOEdJ2wf5Yc7D2adp78w==
BA_BASISSCHOOL_P_N_02.pdf	Q2uXy1HV0q+ThCQdRpmAeA==
BA_BASISSCHOOL_P_N_01.pdf	xyqJt6ZHiltrMQRJHsMF4Q==
BA_BASISSCHOOL_P_N_00.pdf	fYUYjj8xQpAB32rH9HuZvw==
BA_BASISSCHOOL_P_B_fundering- en rioleringsplan-.pdf	bwJ/41F9B3OLpbG2AC9zTA==
BA_BASISSCHOOL_I_N-.pdf	xbRVnsK1muqPn2cHkzLURg==
BA_BASISSCHOOL_I_B-.pdf	whEQHH9jy4TP/EkNY6ttDQ==
BA_BASISSCHOOL_I_B-.pdf	lIOYuO90jekSBQrPCFi/3g==
BA_BASISSCHOOL_G_N_zuidwest.pdf	+XrlymXWI5stovOsGOrybQ==
BA_BASISSCHOOL_G_N_zuidwest luifel.pdf	hzzlgSQni31tZnr3Gmk5tg==
BA_BASISSCHOOL_G_N_zuidoost.pdf	QjoG/X7gV2Tq0j3ef/AJwQ==
BA_BASISSCHOOL_G_N_west.pdf	/oluruqW43t7YfCR7Z0F2w==
BA_BASISSCHOOL_G_N_noordoost.pdf	gbB3bu5x4ZCBc9pBDf/wlg==
BA_BASISSCHOOL_G_N_noordoost luifel.pdf	Rd1SwHOyORSrXC+Wz0rtmQ==