

Deputatie

Besluit

Zitting van 16 juli 2026
directie Leefmilieu - dienst
Omgevingsvergunningen (L)
OMV_2024118809_LA

53	2026_DEP_05245	Omgevingsvergunningsaanvraag in laatste aanleg – NV Van Roey, Scholengroep van het Katholiek Onderwijs in Gent – Gent - Voorwaardelijke vergunning
-----------	-----------------------	---

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 16 juli 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Michael Smekens, wnd. Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Wetgeving

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna “Omgevingsvergunningsdecreet”).

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna “Omgevingsvergunningsbesluit”).

Procedure

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op 6 april 2025 ingediend door NV Van Roey, Oostmalsesteenweg 261 te 2310 Rijkevorsel en Scholengroep van het Katholiek Onderwijs in Gent, Tentoonstellingslaan 2 te 9000 Gent, voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten en NV Van Roey, Oostmalsesteenweg 261 te 2310 Rijkevorsel, voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen.

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het dossiernummer OMV_2024118809.

De aanvraag heeft betrekking op zowel ingedeelde inrichtingen of activiteiten (afgekort “IIOA”) als stedenbouwkundige handelingen (afgekort “SH”).

De gemachtigde ambtenaar heeft deze aanvraag op 20 juni 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 11 december 2025 werd de omgevingsvergunning verleend voor het bouwen en exploiteren van een scholencluster.

Tegen dit besluit werden 2 beroepschriften ingediend (op 15 januari 2026) door het betrokken publiek.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op 11 februari 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Conform artikel 66 van het Omgevingsvergunningsdecreet werd de beslissingstermijn met 60 dagen verlengd omwille van de noodzaak van een gemeenteraadsbeslissing.

De aanvraag werd behandeld conform de gewone procedure.

Locatie project

Het exploitatieadres betreft: Bomastraat 11 te 9000 Gent.

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit zijn gekend onder de inrichtingsnummers 20241022-0084 en 20250512-0015 en hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 1 AFD, sectie A, nrs. 2758/L/2, 2758/M/2, 2846/F, 2846/G, 2846/K, 2851/M en 3704/H.

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 1 AFD, sectie A, nrs. 2758/L/2, 2758/M/2, 2758/P/2, 2846/F, 2846/G, 2846/K, 2851/M en 3704/H.

Context

Vergunningstoestand

- *Stedenbouwkundige vergunningen en/of bouwvergunningen*
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 29 september 2009 houdende het verlenen van de vergunning voor de sanering van de niet-geklasseerde waterloop 'Stekenevaardeken'. (2009/365)
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 13 oktober 2011 houdende het verlenen van de vergunning voor het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken in het kader van het collectordossier 'Stekenevaardeken' (sanering). (2011/506)
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 29 september 2016 houdende het verlenen van een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een geprefabriceerde gasreducerkast. (2016/08146)
- *Omgevingsvergunningen*
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 2 april 2020 houdende het verlenen van de vergunning voor het exploiteren van een tijdelijke bronbemaling voor het droog uitgraven van een kelderverdieping. (OMV_2020003938)
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 4 februari 2021 houdende het verlenen van de vergunning voor de hernieuwing van een tijdelijke bronbemaling en lozing van afvalwater voor het droog uitgraven van een kelderverdieping. (OMV_2020132631)
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 14/07/2022 houdende de aktenamen met betrekking tot de exploitatie van een tijdelijke werf met stookoliecontainer. (OMV_2022092850)
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 11 december 2025 houdende het verlenen van de vergunning voor het realiseren en exploiteren van een school en sporthal inclusief bijhorende infrastructuur en voorzieningen, alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de bouwwerken. (OMV2024118809).
Dit is de bestreden beslissing.

Omschrijving project

Niet-technische omschrijving

De aanvraag heeft betrekking op een ingedeelde inrichting of activiteit en stedenbouwkundige handelingen.

Met voorliggend dossier beoogt de exploitant het exploiteren van een nieuwe inrichting, nl. een scholencluster.

De Scholengroep van het Katholiek Onderwijs in Gent (SKOG vzw) wenst een scholencluster 'Jan Van Eyckschool' te realiseren op de huidige EANDIS-site gelegen aan de Bomastraat te Gent, waarbij 5 bestaande scholen op één site samengevoegd worden.

Het projectvoornemen omvat de realisatie van de Jan Van Eyckschool en de Sporthal Jan Van Eyck, inclusief alle bijbehorende infrastructuur en voorzieningen, door middel van

nieuwbouw en de herbestemming met gedeeltelijke verbouwing en restauratie van bestaande gebouwen op de site. Op het zuidelijk deel langs de Bomastraat wordt de scholencampus gebouwd; op het noordelijke deel aan de Désiré Fiévéstraat wordt een sporthal gebouwd die buiten de schooluren ingezet kan worden voor breed gebruik. Het tussenliggende gebied zal, op vraag van stad Gent, ingericht worden als wijkpark. Dit laatste maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag.

Het project zal ca. 26.000 m² aan bebouwde schooloppervlakte omvatten, waarvan ca. 6.013 m² renovatie (ter behoud van erfgoedwaarden) en het overige gedeelte nieuwbouw.

Het aantal verharde oppervlakken wordt beperkt tot een minimum. Er worden hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen gerealiseerd. Er is een gescheiden afvoersysteem voor afvalwater en hemelwater tot de aansluiting op de openbare riolering. Er wordt eveneens voorzien in hemelwaterhergebruik (o.a. voor toiletspoeling).

Huishoudelijk afvalwater afkomstig van sanitaire installaties en keukens wordt geloosd op de openbare riolering en gezuiverd via een septische put en vetafscheider. Bedrijfsafvalwater afkomstig van de garagewerkplaats en een zone voor het wassen van voertuigen (maximaal 3 voertuigen per dag) naast de garagewerkplaats kan mogelijk verontreinigd zijn met oliën en vetten. Alvorens het bedrijfsafvalwater te lozen in de openbare riolering zal het gezuiverd worden door een KWS-afscheider.

Het scholencomplex omvat maximaal één ondergrondse bouwlaag en maximaal zeven bovengrondse bouwlagen (zes + één technisch verdiep).

Centraal (op maaiveldniveau) bevindt zich het onthaal, dat als spil dient voor alle activiteiten en stromingen binnen de school. Rondom dit knooppunt zijn multifunctionele ruimtes zoals praktijklokalen en leermarkten gegroepeerd.

In het te behouden bestaand gebouw B worden leerruimtes en ateliers voor technische vakken en praktijkvakken ondergebracht. De bestaande sporthal in de oude machinehal (gebouw C) wordt opnieuw als sportzaal (lokalen LO) geïntegreerd in de campus.

De nieuwe sporthal langs de Désiré Fiévéstraat zal gebruikt worden door de school, maar kan afzonderlijk worden verhuurd aan (sport)verenigingen die gevestigd zijn binnen een straal van 1,5 kilometer.

Op de campus worden 6 speelzones voorzien, die zich zowel op maaiveldniveau als op de dakverdiepingen bevinden.

Er komt eveneens een verflabo met spuitcabine en verfmengbank voor het aanbrengen van verven op auto's voor de opleiding carrosserie. Er zullen ook enkele vaten met verse olie en afvalolie opgeslagen worden voor deze opleiding. Daarnaast wordt er ook een werkplaats met hefbruggen voorzien voor het nazicht, herstellen en onderhoud van autovoertuigen in het kader van deze opleiding. Naast de garagewerkplaats zal er zich ook een zone bevinden voor het wassen van maximaal 3 voertuigen per dag. Deze waszone zal bedrijfsafvalwater genereren met een debiet van maximaal 0,35 m³/uur, 1,25 m³/dag of 55 m³/jaar. Voor didactische doeleinden wordt eveneens een werkplaats gerealiseerd met diverse toestellen voor het behandelen van hout en metaal. Daarnaast wordt er ook een chemie-labo voorzien, eveneens voor didactische doeleinden. Dit labo zal geen afvalwater genereren.

De verwarming van de school zal gebeuren via een cascade:

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

Er zal een warmtepomp van 70 kW aangesloten worden op het BEO-veld. De warmteproductie van de sporthal is voorzien via aansluiting op het warmtenet van Luminus. Voor de productie van sanitair warm water wordt er zowel voor de school als voor de

sporthal een boosterwarmtepomp voorzien. Er zullen geen aansluitingen op het aardgasnet gerealiseerd worden, en bijgevolg ook geen klassieke stookinstallaties voorzien worden.

Tijdens de aanlegfase zal bemaling noodzakelijk zijn. Er wordt een tijdelijke bemaling met een maximaal debiet van 37 m³/uur, 888 m³/dag en 107.120 m³/jaar en een verlaging van het grondwaterpeil met meer dan 4 meter aangevraagd. Het bemalingswater zal, al dan niet via een waterzuiveringsinstallatie, geloosd worden op de openbare riolering.

De inrichting is niet MER-plichtig, en het betreft ook geen GPBV-inrichting.

Voor de aspecten van de aanvraag met betrekking tot de bemaling (rubriek 3.4.2°, 3.6.3.2° en 53.2.2°b)2°) wordt een termijn van bepaalde duur van 180 dagen na de start van de bemalingswerken aangevraagd. Voor alle andere onderdelen van de aanvraag wordt een omgevingsvergunning van onbepaalde duur aangevraagd.

Van Roey nv en De Scholengroep van het Katholiek Onderwijs in Gent dienden voor voorliggend project op 6 april 2025 een omgevingsaanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van Gent. Op 11 december 2025 besliste het college om de omgevingsvergunning voor het gevraagde project te verlenen.

Op 15 januari 2026 werd er door het betrokken publiek beroep aangetekend tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 11 december 2025. Voorliggend dossier behandelt deze beroepsschriften.

Wijzigingen aanvraag

Ambtshalve wijzigingen

Volgende **ambtshalve wijzigingen** worden aangebracht aan het oorspronkelijke project:

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

Deze wijzigingen hebben geen invloed op de procedure en kunnen ambtshalve worden doorgevoerd.

Projectinhoud V5 dd. 3 april 2026

Naar aanleiding van de argumenten uit de beroepsschriften en de uitgebrachte adviezen over PIV3 werd een **gewijzigde projectinhoud V5** ingediend op 3 april 2026. Deze omvat volgende elementen:

- met betrekking tot architectuur:
 - De deur- en evacuatieopeningen aan de voorbouwlijn in de Bomastraat werden in overeenstemming gebracht met de voorwaarden uit de vergunning;
 - op basis van de eerdere adviezen van Inter, werden de plannen aangepast;
 - de bereikbaarheid van de daken voor onderhoud werd aan de aanvraag toegevoegd;
 - de fietsenstallingen werden in overeenstemming gebracht met de richtlijnen van de stad Gent; de gevraagde aantallen zijn ongewijzigd.
- met betrekking tot veiligheid:
 - De opmerkingen van de brandweer werden verwerkt in de aanvraag;
 - er is een dossier lopende bij BIZ m.b.t. evacuatie van de speelplaatsen met buitentrapp.
- met betrekking tot de omgeving:
 - De schoolsite is en was volledig afsluitbaar aan de voor- en achterbouwlijn;

- de tijdelijke wadi's in het binnengebied zijn in overeenstemming gebracht met de opmerkingen van de stad Gent en Farys.
- met betrekking tot het aspect water:
 - Het voorziene hergebruik werd aangepast n.a.v. het ongunstige advies van DIW en Stad Gent;
 - de afmetingen van de hemelwaterputten werd aangepast n.a.v. de adviezen van DIW en Stad Gent;
 - de afmetingen van de wadi's werd aangepast n.a.v. het ongunstige advies van DIW;
 - het SIRIO-model werd aangepast (o.a. manier van modelleren, aangepast hergebruik en aangepaste afmetingen wadi's).
- met betrekking tot het aspect mobiliteit:
 - er werd een addendum toegevoegd aan de MOBER waarin de onderdelen van de oorspronkelijke studie aangepast worden die beïnvloedt worden door de gewijzigde circulatie in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham;
 - toevoeging generiek schoolvervoerplan en flyer 'Schoolstraat' van stad Gent;
- met betrekking tot het milieueffectenrapport (MER):
 - er werd een actualisatienota toegevoegd waarin:
 - o de lucht- en geluidsmodellering werd geactualiseerd naar aanleiding van de gewijzigde mobiliteitsstudie;
 - o de aangepaste resultaten uit de lucht- en geluidsmodellering werden opnieuw getoetst aan hun respectievelijke gezondheidkundige advieswaarden in het onderdeel Mens-ruimtelijke aspecten, hinder en gezondheid;
 - o de stikstofberekeningen werden aangepast n.a.v. de gewijzigde mobiliteitsstudie;
 - o de resultaten uit de gewijzigde waterhuishoudingsstudie werden opnieuw geëvalueerd.
- met betrekking tot het luik IIOA werd de rubriekenlijst geüpdatet, en de relevante bijlagen en plannen aangepast in overeenstemming met de hierboven vermelde wijzigingen.

De wijzigingen kunnen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich meebrengen en werden bijgevolg onderworpen aan een openbaar onderzoek en een nieuwe adviesronde.

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. PIV5)

Met betrekking tot de exploitatie van SKOG Jan Van Eyck (inrichtingsnummer 20241022-0084)

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een scholencluster, met volgende toepasselijke rubrieken:

3.2.2°a) (3)

Het lozen van huishoudelijk afvalwater met een jaarlijks debiet van 12.458 m³/jaar in de openbare riolering.

3.4.1°a) (3)

Het lozen van maximaal 0,35 m³/uur, 1,25 m³/dag en 55 m³/jaar bedrijfsafvalwater afkomstig van het wassen van auto's via een KWS-afscheider in de openbare riolering.

4.3.b)1°ii) (3)

Een verflabo met één spuitcabine en één verfmengbank met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 9,5 kW.

6.4.1° (3)

De opslag van maximaal 1.620 liter olie en afvalolie verdeeld over 6 vaten van 210 liter en 6 vaten van 60 liter.

15.3.2° (2)

Werkplaatsen voor het nazicht, herstellen en onderhouden van motorvoertuigen met 5 hefbruggen.

15.4.2°a) (3)

Niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van maximaal 3 voertuigen en hun aanhangwagens per dag.

16.3.2°a) (3)

3 koelcellen, 3 diepvriescellen, 1 diepvries, 5 koelkasten, 10 monosplit units en 2 warmtepompen met een totaal geïnstalleerd elektrisch vermogen van 156 kW.

17.1.2.1.2° (2)

De opslag van maximaal 1.460 liter gevaarlijke gassen (propaan, zuurstof en acetyleen) in verplaatsbare recipiënten.

17.3.6.1°b) (3)

De opslag van maximaal 0,44 ton schadelijke vloeistoffen (koelvloeistof) in vaten.

17.3.8.1° (3)

De opslag van maximaal 0,44 ton vloeistoffen (koelvloeistof) die gevaarlijk zijn voor het aquatisch milieu in vaten.

17.4. (3)

De opslag van maximaal 4.000 liter gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen (reinigingsproducten en reagentia voor labo's) met een maximaal inhoudsvermogen van 30 liter of 30 kilogram.

19.3.1°b) (3)

Diverse toestellen voor het mechanisch behandelen van hout met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 10,5 kW.

24.4. (3)

Eén laboratorium met een uitsluitend didactisch doel, waarin geen afvalwater gegenereerd wordt dat eigen is aan de laboratoriumtechnieken.

29.5.2.1°b) (3)

Diverse toestellen voor het behandelen van metalen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 55,3 kW.

32.2.2° (3)

Eén ontspanningsinrichting o.v.v. een sporthal.

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

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een tijdelijke bemaling, met volgende toepasselijke rubrieken:

3.4.2° (2)

Het lozen van bemalingswater zonder behandeling in een zuiveringsinstallatie met een debiet van maximaal 37 m³/uur, 888 m³/dag en 107.120 m³/jaar.

3.6.3.2° (2)

Het lozen van bemalingswater na behandeling in een waterzuiveringsinstallatie met een debiet van maximaal 37 m³/uur, 888 m³/dag en 107.120 m³/jaar.

53.2.2°b)2° (2)

Een bemaling voor de aanleg van een kelderverdieping, liftputten en een hemelwaterput met een maximaal jaardebiet van 107.120 m³ en een verlaging van het grondwaterpeil met meer dan 4 meter.

Stedenbouwkundige handelingen (cfr. PIV5)

De volgende voorwerpen maken deel uit van het voorwerp van de aanvraag:

- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: complex J
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: complex K
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: complex M
- Bouwen of herbouwen: Jan Van Eyckschool
- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal wooneenheden: onderstation De Bondt
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: complex G en E
- Verbouwen/wijzigen infrastructuur: verharding site
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: complex I
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: complex H
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 2
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 3
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 4
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 5
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 6
- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal wooneenheden: D
- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal wooneenheden: C
- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal wooneenheden: B
- Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning): E3
- Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning): E1
- Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning): E2
- Bouwen of herbouwen: sporthal Jan Van Eyck
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: L
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 7
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 8
- Slopen of verwijderen: verharding
- Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning): E4
- Nieuwbouw of aanleggen: tijdelijke brandweerweg
- Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen: tijdelijke aanleg talud
- Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen: tijdelijke aanleg wadi

(school)

- Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen: tijdelijke aanleg wadi (sport).

Beroepschrift(en)

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11 december 2025 waarbij de omgevingsvergunning werd verleend, werd op 15 januari 2026 beroep aangetekend door het betrokken publiek.

De appellanten wensen gehoord te worden.

Beroepsargumenten

De beroepsargumenten uit de beroepsschriften kunnen als volgt samengevat worden:

Beroepschrift 1:

- Gebrekkige project-MER:

De beroepsindieners zijn van mening dat het MER-rapport niet op een zorgvuldige en deugdelijke wijze werd opgesteld. Minstens zijn de mogelijk aanzienlijke milieueffecten onvoldoende en onvolledig in kaart gebracht en niet op een adequate manier meegewogen in de besluitvorming (o.a. voor het aspect 'mobiliteit').

Daarnaast wordt aangevoerd dat het MER niet voldoet aan de fundamentele wettelijke vereisten. Een project-MER moet de milieueffecten systematisch en wetenschappelijk onderbouwd in kaart brengen, inclusief een vergelijking van redelijke alternatieven en de uitwerking van milderende maatregelen. In dit dossier zouden die essentiële elementen ontbreken of onvoldoende uitgewerkt zijn. Zo is er volgens de indieners nauwelijks een volwaardige alternatievenafweging en worden aanzienlijke effecten niet coherent en volledig beschreven.

Een bijkomend probleem is dat de afbakening van het project zelf onduidelijk en onvolledig is. Belangrijke elementen, zoals het toekomstige wijkpark dat onder meer nodig is voor waterbuffering en ontsluiting, worden niet correct meegenomen in de effectbeoordeling, terwijl ze wel essentieel zijn voor het functioneren van het project. Hierdoor is de beoordeling fragmentarisch en wordt geen volledig beeld gegeven van de werkelijke impact.

Verder steunt het MER in grote mate op afzonderlijke bijlagen, zoals mobiliteits- en geluidsstudies, zonder dat de resultaten daarvan op een geïntegreerde manier in het hoofdrapport worden verwerkt. Dit leidt niet alleen tot een gebrek aan overzicht, maar ook tot interne tegenstrijdigheden (bijvoorbeeld rond parkeerbehoefte), waardoor de betrouwbaarheid van de analyse in het gedrang komt.

Cruciale scenario's, zoals de impact van verkeer in de smalle omliggende straten of de cumulatieve milieueffecten (bvb. verkeers- en exploitatiegeluid), zouden onvoldoende onderzocht zijn, waardoor de negatieve effecten mogelijk systematisch worden onderschat.

Gezien het voorgaande kunnen de milieueffecten niet op een zorgvuldige manier worden beoordeeld en ontbreekt bijgevolg een degelijke basis voor de vergunningsbeslissing.

- Gebrekkige doorvertaling van de milderende en flankerende maatregelen uit het project-MER inzake mobiliteit:

Volgens de appelanten erkent het project-MER zelf dat de mobiliteitsimpact van de scholencampus aanzienlijk is en slechts aanvaardbaar kan zijn mits de uitvoering van een reeks noodzakelijke maatregelen, zoals het weren van autoverkeer uit de wijk, het organiseren van een schoolstraat, het voorzien van aangepaste circulatie, het uitwerken van een degelijk schoolvervoerplan en de inzet op duurzame vervoersmodi. Deze maatregelen zijn dus geen vrijblijvende aanbevelingen, maar essentiële voorwaarden om de negatieve effecten op de omgeving te beperken.

De bestreden beslissing houdt hier echter onvoldoende rekening mee. De noodzakelijke maatregelen worden niet concreet beoordeeld, noch juridisch verankerd in de vorm van bindende vergunningsvoorwaarden. Daardoor blijft onduidelijk of en hoe deze maatregelen effectief zullen worden uitgevoerd. In sommige gevallen wordt zelfs uitgegaan van maatregelen die buiten de bevoegdheid van de aanvrager liggen, zoals de inrichting van een schoolstraat, wat de uitvoerbaarheid nog onzekerder maakt. Bovendien zijn verschillende uitgangspunten uit de mobiliteitsstudie en het MER gebaseerd op hypothesen (zoals beperkingen op het gebruik van de sporthal of specifieke parkeer- en vervoersafspraken) die evenmin werden vastgelegd in de vergunning. Dit ondergraaft volgens de indieners de betrouwbaarheid van de mobiliteitsbeoordeling, aangezien deze steunt op aannames waarvan de naleving niet gegarandeerd is.

- Onverenigbaarheid van de aangevraagde scholencampus met de gewestplanbestemming 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde':

De bestreden beslissing vertrekt van het uitgangspunt dat een schoolcomplex een gemeenschapsvoorziening is en als dusdanig een essentieel onderdeel vormt van de sociale infrastructuur binnen een woonomgeving. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de inplanting van een school in principe aanvaardbaar is in woongebied.

Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 kunnen gemeenschapsvoorzieningen echter enkel worden toegelaten indien zij verenigbaar zijn met hun onmiddellijke omgeving. Dit veronderstelt een concrete toetsing van onder meer de aard, de schaal, de gebruiksintensiteit en de ruimtelijke impact van het project binnen zijn specifieke context. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kleinschalige, lokaal verankerde voorzieningen en projecten met een bovenlokale uitstraling.

In dit geval is de voorgestelde scholencampus, gelet op haar omvang en intensiteit, niet te beschouwen als een klassieke, buurtgebonden school. Door haar schaal overschrijdt zij de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en kan zij niet als verenigbaar met de bestemming 'woongebied' worden beschouwd. Een dergelijk project hoort eerder thuis in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

- Het ontbreken van een gemeenteraadsbeslissing:

Binnen het project wordt een publiek toegankelijke parkdoorsteek voorzien, die een verbinding zal vormen tussen de Bomastraat en het toekomstige wijkpark. Deze doorgang is niet louter voor intern gebruik van de school, maar wordt expliciet opgevat als een publieke verbinding met een functionele rol in de buurt.

Het realiseren van een dergelijke publiek toegankelijke weg of doorgang valt echter onder de bevoegdheid van de gemeenteraad op basis van het Gemeentewegendecreet. Hiervoor is een afzonderlijke en uitdrukkelijke beslissing van de gemeenteraad vereist. Deze beslissing ontbreekt in de aanvraag; er werd onterecht geen luik 'zaak der wegen' toegevoegd aan het aanvraagdossier.

- Tekort aan kwalitatieve buitenruimte in strijd met de AGION-kwaliteitsnormen:

De voorziene buitenruimte is onvoldoende en kwalitatief ontoereikend voor het voorziene aantal leerlingen. De oppervlakte aan speelruimte ligt volgens de indieners duidelijk onder de geldende richtwaarden (AGION en IDS) die concretiseren wat beleidsmatig als minimale kwaliteitseisen voor schoolinfrastructuur wordt aanzien (o.a. inzake buitenruimte, groenbeleving en welzijn van de leerlingen). De voorziene buitenruimte staat niet in verhouding tot het aantal leerlingen en een deel ervan wordt gerealiseerd op daken, wat als minderwaardig wordt beschouwd ten aanzien van buitenruimte op maaiveldniveau. Dit zou niet alleen problematisch zijn voor de school zelf, maar ook

leiden tot bijkomende overlast in de buurt doordat leerlingen uitwijken naar het openbaar domein.

- *De mobiliteitsbeoordeling - onaanvaardbare hinder en ongebreidelde afwenteling op het openbaar domein:*

De mobiliteitsstudie zou vertrekken van onrealistische aannames en verschillende verkeersstromen onderschatten, zoals autoverkeer, parkeerbehoefte, leveringen en bezoekers. Er wordt uitgegaan van een aantal (onrealistische) aannames zoals beperkt autogebruik, alternatieve parkeerlocaties, een toekomstige schoolstraat, ... die enerzijds niet steeds realistisch of afdwingbaar zijn, en waarvan de realisatie anderzijds onzeker is. Hierdoor werd de mobiliteitsimpact niet correct in kaart gebracht en wordt deze zelfs structureel onderschat.

Er wordt onvoldoende rekening gehouden met het grote aantal leerlingen, personeelsleden, bezoekers, leveringen en bijkomend gebruik van de sporthal. Bovendien ontbreken essentiële elementen zoals laad- en loszones, wachtruimte voor voertuigen en een duidelijke regeling voor schoolbussen. Hierdoor dreigt het verkeer zich op piekmomenten op te stapelen in de omliggende straten.

Omdat op de site zelf nauwelijks parkeercapaciteit wordt voorzien, wordt de druk volgens de appellanten afgewenteld op de omliggende smalle woonstraten. Ook de impact van het gebruik van de sporthal zou onvoldoende zijn onderzocht.

- *Strijdigheid met de hemelwaterverordening:*

Het ontwerp voorziet onvoldoende buffering en infiltratie op de eigen site en rekent daarvoor op een toekomstig wijkpark dat nog niet vergund of gerealiseerd is. Het waterbeheer berust hierdoor op onzekere en niet-afdwingbare randontwikkelingen. Het hemelwaterformulier werd volgens de appellanten op gebrekkige wijze ingevuld.

- *Het aangevraagde is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening:*

Het project is volstrekt onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, onder meer door de schaal en te verwachten hinderaspecten, en zal aanleiding geven tot een overbelasting van de draagkracht van de omgeving.

Het project combineert een zeer groot aantal leerlingen, personeel en bijkomende functies zoals een publiek toegankelijke sporthal, wat leidt tot een quasi permanente gebruiksdruk op de omgeving, zowel overdag als 's avonds en in het weekend.

De omvang, bouwhoogte en massiviteit van de gebouwen zouden sterk afwijken van de bestaande bebouwing, waardoor een visueel dominante en weinig ingepaste ontwikkeling ontstaat. Bovendien wordt de site zeer intensief bebouwd, met een beperkte hoeveelheid kwalitatieve open ruimte, wat een negatieve invloed heeft op de leefkwaliteit en klimaatbestendigheid.

Daarnaast wijzen zij op bijkomende hinderaspecten, zoals geluid, drukte, verlies aan groen, schaduwhinder en inkijk, die inherent verbonden zijn aan de schaal van het project en de concentratie van gebruikers.

Door zijn schaal, densiteit en gebruiksintensiteit overschrijdt het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, waardoor het niet verenigbaar is met de principes van de goede ruimtelijke ordening en bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking komt.

Beroepschrift 2:

Vooreerst stellen de appellanten dat hun eerder bezwaar tijdens het openbaar onderzoek niet werd behandeld, en dat dit bezwaar integraal wordt hernomen in het beroepschrift.

- *Onverenigbaarheid met de ruimtelijke context:*

Het project houdt onvoldoende rekening met de bestaande ruimtelijke context van de Bomastraat en daardoor wordt de kwaliteit van de straat en het wonen ernstig aangetast. Het gaat hierbij om de schaal en de inpassing van het bouwvolume; de voorziene bouwhoogte wijkt sterk af van de bestaande bebouwing.

De openheid en de groene ruimte in de Bomastraat zal verdwijnen. De huidige visuele ruimte, het groen en het doorzicht zouden vervangen worden door een hoge en gesloten

gevel, waardoor het straatbeeld en de woonkwaliteit ingrijpend verminderen. De nieuwe bebouwing zal een aanzienlijke impact hebben op het erfgoedelement "Onderstation De Bondt" en de erfgoedwaarde ervan aantasten, wat indruist tegen het beleid rond zorgvuldige omgang met erfgoed. Tenslotte wijst men op de negatieve impact op de leefkwaliteit van omwonenden, met name het verlies van zicht, licht, lucht en ruimtelijk gevoel vanuit hun woning. De huidige open zichten zouden volledig verdwijnen door de nieuwe hoge bebouwing.

Land- en gewestgrensoverschrijdende effecten

Het bedrijf bevindt zich op meer dan 5 km van de grens met Nederland of Wallonië. Gelet op de afstand tot de land- en gewestgrenzen en de aard van de aangevraagde activiteiten, mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat er geen significante grensoverschrijdende effecten te verwachten zijn.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek in eerste aanleg liep van 30 juni 2025 tot en met 29 juli 2025.

Tijdens het openbaar onderzoek over PIV3 werden 39 bezwaarschriften en 1 gebundeld bezwaarschrift, bestaande uit 10 bezwaarschriften, ingediend.

Uit de bestreden beslissing kunnen de argumenten en de evaluatie door het college van burgemeester en schepenen als volgt geciteerd worden:

" ...

LOCATIE

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

Antwoord op bezwaar:

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

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

WIJKPARK

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

verdwijnen van groen bij de Dampoort door nieuwbouw, versterken het belang van het behouden en uitbreiden van groen in de buurt.

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

Antwoord op bezwaar:

Het ontwerp van de schoolsite is opgevat als een compact stedelijk project dat binnen de grenzen van de beschikbare ruimte een kwalitatieve leer- en leefomgeving biedt. Daarbij wordt maximaal voorzien in functies op eigen terrein. Tegelijk wordt de ligging naast het toekomstige wijkpark gezien als een belangrijke opportuniteit: de nabijheid maakt het mogelijk om onderwijsfuncties en publieke voorzieningen te versterken en complementair te laten werken. Hoewel het wijkpark inderdaad een afzonderlijk project vormt, is de realisatie ervan opgenomen in de stedelijke beleidsplannen en daarmee een robuuste en concrete ambitie. Het park wordt ontwikkeld met eigen doelstellingen en kwaliteiten, maar zal ook een meerwaarde betekenen voor de school en de wijk. Het gebruik van het park is dus geen noodzakelijke voorwaarde om de schoolsite te laten functioneren, maar een bijkomend voordeel dat de totale leefkwaliteit van de omgeving verhoogt. Vanuit dit perspectief wordt geoordeeld dat het project autonoom voldoet, terwijl de koppeling met het toekomstige wijkpark de integratie in de buurt versterkt.

VOLUME

Het voorgestelde project voorziet 26.000 m² bebouwde oppervlakte op een terrein dat te klein is voor het omvangrijke programma. De verhouding tussen vloeroppervlakte en terreinoppervlakte is uitzonderlijk hoog, waardoor de site vrijwel volledig verhard wordt. Essentiële functies zoals parkeren, waterbeheer, speelruimte en groencompensatie worden verplaatst naar de omgeving of het park, wat leidt tot een netto verharding van de schoolsite, in tegenstelling tot de bewering in het MER.

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

Antwoord op bezwaar:

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

BUITENRUIMTE

Het bezwaar stelt dat de buitenruimte van de geplande school onvoldoende is volgens de AGION-richtlijnen. Voor 1.976 leerlingen zou minimaal 7.904 m² nodig zijn (4 m² per leerling voor gewoon onderwijs), terwijl de aanvraag slechts 2.836 m² open en 1.381 m² overdekte speelplaats voorziet, totaal 4.217 m². Bovendien is een groot deel overdekt, en de dakterrassen bieden beperkte groen-, waterdoorlatendheid en belevingswaarde. Dit tekort zou de leefkwaliteit van de campus aantasten. Het bezwaar stelt dat het bouwprogramma moet worden aangepast aan de richtwaarden, eventueel door het aantal leerlingen te verminderen.

Antwoord op bezwaar:

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

OVERLAST

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

Antwoord op bezwaar:

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

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

ERFGOED

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

Antwoord op bezwaar:

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

MOBILITEIT

Fietsinfrastructuur

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

Antwoord op bezwaar:

Er wordt benadrukt dat de AGION-richtwaarden richtinggevend zijn. Voor elk project is maatwerk noodzakelijk, afgestemd op de concrete stedelijke context, de specifieke ligging en de multimodale bereikbaarheid van de site. In dit voorstel wordt geoordeeld dat de voorziene capaciteit aan fietsenstallingen is afgestemd op het huidige en te verwachten gebruikspatroon en wordt gecombineerd met stimulansen om gebruik te maken van openbaar vervoer en andere duurzame vervoersmodi.

De site bevindt zich in een goed ontsloten stedelijk gebied, waar de bereikbaarheid per fiets en met het openbaar vervoer aanzienlijk is. Met toekomstige investeringen in openbaar vervoer – waaronder de geplande tramlijn – zal deze bereikbaarheid verder verbeteren. In

dat licht wordt geoordeeld dat de voorziene infrastructuur, in combinatie met de ruimtelijke ligging en alternatieve mobiliteitsopties, voldoende en aanvaardbaar is binnen dit project.

Mobiliteitsstudie

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

Antwoord op bezwaar:

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

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

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

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

Parkeren

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

Antwoord op bezwaar:

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

Logistiek:

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

Antwoord op bezwaar:

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

WATERVERHAAL

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

Antwoord op bezwaar:

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

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

ENERGIE

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

Antwoord op bezwaar:

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

MILIEUEFFECTEN

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

Antwoord op bezwaar:

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

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

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

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

PARTICIPATIE

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

Antwoord op bezwaar:

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

Dit openbaar onderzoek is conform de wettelijke procedures georganiseerd.

BELANGENVERMENGING

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

Antwoord op bezwaar:

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

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

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

PLANNEN

De aanvraag voor de ontwikkeling van de site geeft een onjuiste voorstelling van de bestaande toestand. In werkelijkheid wordt het terrein momenteel gebruikt door Hogeschool KASK voor tijdelijke activiteiten zoals toonmomenten en afstudeertentoonstellingen. Bovendien is er een open, groene onverharde zone van ca. 700 m² aan de Bomstraat, met beplanting die bijdraagt aan een visueel open straatbeeld.

Antwoord op bezwaar:

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

...

Adviezen over PIV3

College van burgemeester en schepenen van Gent

GUNSTIG op 2 april 2026, waarbij de voorwaarden en aandachtspunten uit het collegebesluit van 3 december 2025 worden hernomen (*mogelijks bedoelt men hiermee 11 december 2025, het moment waarop er in eerste aanleg een beslissing genomen werd over het voorliggende project*).

Agentschap Natuur & bos (ANB)

GEEN ADVIES op 18 februari 2026

De aanvraag betreft stedenbouwkundige handelingen in woongebied. Er is geen vegetatie aanwezig die onder toepassing valt van het bosdecreet en/of vegetatiebesluit. De bestreden beslissing en de beroepschriften bevatten geen nieuwe elementen m.b.t. natuur.

Agentschap Onroerend Erfgoed

GUNSTIG op 1 april 2026, mits het naleven van volgende voorwaarden:

- de originele interieurelementen zijn te vrijwaren (o.a. tegel- en granitovloeren, (geglazuurde) wandtegels, binnen- en buitenschrijnwerk, binnenluiken thv de ramen, gehamerde trapeuningen in smeedijzer, borstweringen in blauwe simili, originele verlichtingsarmaturen, metalen hijsmechanisme/takel met katrol in voorste ruimte op +1, metalen diensttrap met leuning...). (Plaatselijke) vervanging gebeurt enkel als deze elementen hun functie niet meer kunnen vervullen en dit op identieke wijze als het origineel. Vervanging van originele elementen bespreekt u voor uitvoering met Onroerend Erfgoed;
- om de originele functie van het Onderstation afleesbaar te houden dienen volgende zaken bewaard te blijven: de 2 nog bewaarde compressoren in de kelder, de naamplaatjes op de lokaaldeuren en op de metalen armaturen in de kelder, de originele verluchtingsroosters en de bewaarde leidingen, wandkasten en verdeelkasten;
- het inkorten van de beglazing van de boven- en onderzijde van het originele metalen buitenschrijnwerk i.f.v. ventilatie is Aanvaardbaar mits de aanzichtbreedte van de

bijkomende profielen en nieuwe neuzen beperkt blijft. De uiteindelijke uitvoeringsdetails zijn daarom voor productie voor te leggen aan Onroerend Erfgoed;

- het inkorten van de originele binnenluiken met roosters i.f.v. de plaatsing van achterzetramen is niet toegestaan. De luiken dienen integraal gevrijwaard te blijven. De exacte positie van de achterzetramen en de wijze waarop deze bevestigd worden legt u voor uitvoering voor aan Onroerend Erfgoed. Achterzetramen zijn overal vast te zetten in de voegen, niet in de tegels;
- het originele figuurglas (diamanté beglazing) is te vrijwaren, enkel lokaal is vervanging met klaar glas toegelaten in functie van doorzicht op ooghoogte, met name: in de voorgevel de onderste (opendraaiende) ruiten op verdieping +1 en in de zijgevel + achtergevel per schrijnwerkgeheel telkens 2 boven elkaar liggende ruitjes op het gelijkvloers en 3 boven elkaar liggende ruitjes op verdieping +1. Gezien de dubbele toegangsdeur D0.05 niet langer het originele glas bezit kan hier overal klaar glas voorzien worden. De wijze waarop nieuw klaar glas in het bestaande schrijnwerk vastgezet wordt dient u voor uitvoering terug te koppelen met Onroerend Erfgoed;
- de nieuwe voorzetwanden in de kelder (i.f.v. compartimentering) dienen los te staan van de bestaande trappen en hun balustrades en mogen hier niet in of aan bevestigd worden;
- leidingen voor nieuwe technieken mogen nergens originele afwerkingsmaterialen doorbreken. Nieuwe leidingen dienen maximaal te verlopen via de bestaande holtes tussen plafond en vloer en de bestaande kokers;
- nieuwe 'werkstations' mogen niet tot tegen de originele tegelwanden geplaatst worden zodat de wandbetegeling zichtbaar blijft. De nieuwe wandbeugels bevestigt u maximaal aan de reeds bestaande ingemetselde voeten van de originele beugels. Bijkomende doorboringen in de originele wandbetegeling zijn tot een minimum te beperken en koppelt u voorafgaand terug met Onroerend Erfgoed;
- herstel van beschadigde vloer- en wandtegels dient te gebeuren met tegels die qua afmetingen, kleur en textuur identiek zijn aan de originelen en met eenzelfde legpatroon en voegbreedte;
- het nieuwe hellend vlak t.h.v. de inkomhal op het gelijkvloers dient uitgevoerd te worden als een reversibele ingreep (o.a. bevestigingswijze aan de tegelvloer). Detaillering en bevestigingswijze van dit hellend vlak is voor uitvoering voor te leggen aan Onroerend Erfgoed;
- de markeringen aan de boven- en onderkant van elke trapsteek voert u bij voorkeur ook op reversibele wijze uit (i.p.v. opgieten van een kleurstrook);
- gezien de aanwezigheid van asbest kunnen de sierplafonds op het gelijkvloers en de eerste verdieping vervangen worden, mits het nieuwe plafond opnieuw het originele decoratieve patroon in houten latwerk overneemt. In de 2 grote zalen (Hoogspanningszaal en Tabelzaal) kan een akoestisch performanter plafond voorzien worden. In het kleine lokaal vooraan op +1 (Laagspanningszaal) dient het plafond naar origineel model (vlak zonder akoestische openingen) hersteld te worden;
- het maken van een opening in de muur tussen de centrale hoogspanningszaal (0.04) en 3 transformatorlokalen op het gelijkvloers (lokalen 0.06/0.07 en 0.08) is aanvaardbaar mits telkens langs weerszijden en langs de bovenzijde voldoende muurpenanten aanwezig blijven opdat de originele ruimtes afleesbaar blijven. Langs de zijde van de hoogspanningszaal (0.04) dienen de penanten tussen de nieuwe openingen afgewerkt te blijven met de originele wandtegels;
- reinigen van gevels dient te gebeuren met een zacht reinigingsprocédé (stoomreiniging, wervelrotatie onder lage druk of gelijkwaardig);
- plaatselijk inboetwerk dient te gebeuren in het originele metselverband en met bakstenen die qua formaat, kleur en textuur identiek zijn aan de originelen. Voegwerk dient qua type, kleur en samenstelling aan te sluiten op de originele voegen;

- het dak dient zoals origineel afgewerkt te blijven met zwart verniste gebakken muurdeksels. Bij vervanging zijn model en type voor te leggen aan Onroerend Erfgoed;
- technische installaties op het dak mogen nergens zichtbaar zijn vanop de begane grond;
- de definitieve kleurcodes van alle te schilderen originele elementen (ramen, deuren, wanden, kroonlijsten...) gebeurt op basis van de resultaten van een stratigrafisch kleuronderzoek en bepaalt u in overleg met Onroerend Erfgoed;
- alle afwerkingen in simili-pleister zijn te behouden of te herstellen naar origineel uitzicht (met dezelfde hoeveelheid glinstervlokken). Het voorzien van een coating bovenop de simili-pleister is niet toegelaten;
- het aanbrengen van publiciteit/belettering op en in het beschermde monument is niet opgenomen in deze vergunning. Hiertoe dient desgevallend een afzonderlijke toelatingsaanvraag voor ingediend te worden;
- Voor uitvoering zijn volgende zaken voor te leggen aan het agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg:
 - technische fiches van alle te gebruiken materialen;
 - voldoende grote proefstalen van reinigingsmethodes;
 - stalen van nieuwe vloer- en wandtegels, voegwerk, zwart verniste muurdeksels/pannen...;
 - samenstelling + proefvlakken van te herstellen simili-pierre;
 - uitvoeringsdetails van nieuw schrijnwerk (o.a. reconstructie van de houten inkomdeur in de straatgevel + achterzetramen (incl. positie en bevestigingswijze) + inkorting beglazing aan de boven- en onderzijde i.f.v. ventilatie);
 - detailtekeningen van plaatsingswijze nieuw klaar glas in bestaand metalen schrijnwerk;
 - plannen met leidingentracés van alle technieken;
 - opmetingstekeningen met detailmaten van de bestaande decoratieve plafonds en uitvoeringstekeningen nieuwe sierplafonds;
 - definitieve uitvoeringstekeningen rookluik in traphallen;
 - definitieve uitvoeringstekeningen reversibel hellend vlak in inkomhal gelijkvloers;
 - kleurcodes van alle te schilderen elementen;
 - type, afmetingen en kleur van nieuwe roosters voor pulsie en extractie.

Departement Mobiliteit en Openbare Werken

GUNSTIG op 24 maart 2026

Het Departement MOW – Beleid ondersteunt de realisatie van de scholencampus, maar wijst op een reeks belangrijke aandachtspunten die noodzakelijk zijn om de verkeersveiligheid, leefbaarheid en duurzame bereikbaarheid te garanderen.

- Voer voldoende flankerende maatregelen uit (zoals schoolstraat in Bomastraat, beter fietsprofiel in Nieuwland).
- Verkeersluwe doorsteken zijn essentieel, doch zorg in het ontwerp dat dit geen snelle fietsdoorsteken worden.
- Verhoog het aantal fietsparkeerplaatsen, voorzie ruimte voor laden van fietsen en voor buitenmaatse fietsen en steps (niet enkel voor leerkrachten).
- Monitor regelmatig de verkeersstromen, de modal-shift en de parkeerdruk.

Departement Omgeving - Afdeling Gebiedsontwikkeling en Vergunningen Oost- en West-Vlaanderen - milieuadvies

GEEN ADVIES op 16 februari 2026

Departement Omgeving - Afdeling Gebiedsontwikkeling en Vergunningen Oost- en West-Vlaanderen - stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 23 februari 2026

Departement Omgeving - Team Externe Veiligheid

GEEN BEZWAAR op 13 februari 2026

Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de maximale effectafstand van de naburige Seveso-inrichting heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot de externe veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag.

Departement Zorg - afdeling preventief gezondheidsbeleid

STILZWIJGEND GUNSTIG op 23 juni 2026

Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij

GEEN ADVIES op 9 maart 2026

OVAM geeft enkel advies over rubrieken die een impact hebben op het afvalstoffen- en materialenbeleid. Voorliggende aanvraag omvat geen rubrieken omtrent het afvalstoffen- en materialenbeleid.

OVAM geeft bij voorliggende aanvraag geen advies, maar geeft wel aandachtspunten ter mogelijke aanvulling van de adviezen van de overige adviserende instanties.

Bouw scholencomplex

Het project omvat sloop- en bouwwerken. Bij de sloop wenst OVAM op te merken dat dit bij voorkeur selectief gebeurt, meer info kan teruggevonden worden via [Sloopopvolging \(vlaanderen.be\)](https://sloopopvolging.vlaanderen.be).

Tijdens de bouw, moet er voldaan worden aan de sorteerverplichtingen voor bouwafval, meer info kan via [Bouw- en sloopafval voor professionelen](https://bouw-en-sloopafval.vlaanderen.be) teruggevonden worden.

Om de milieu-impact van (ver)bouwen zo laag mogelijk te houden, stimuleert OVAM het circulair bouwen. Praktische info om hiermee aan de slag te gaan, is te vinden op: <https://ovam.vlaanderen.be/sortereneninzamelenbouwensloop>, <https://ovam.vlaanderen.be/praktische-gids-hoe-maak-ik-mijn-gebouw-toekomstgericht>, en <https://www.totem-building.be/pages/welcome.xhtml>.

Tijdelijke bemaling

In de aanvraag is een bemalingsnota opgenomen, daarin werd nagegaan wat de invloedstraal van de bemaling is en welke grondwatergegevens voorhanden zijn. Ook werd een mogelijke negatieve impact nagegaan en eventueel preventieve maatregelen voorgesteld.

OVAM heeft aanvullend volgende bemerkingen met betrekking tot de mogelijke impact op de grondwaterkwaliteit:

- de duur en het debiet van de bemaling te beperken;
- de uitgangspunten te verifiëren aan de werkelijke situatie;

- wanneer een activiteit wordt opgestart die wordt aanzien als een risico-inrichting (cfr. bijlage 1 van VLAREM II en aangegeven met een O, A, A*, B, B* in de kolom VLAREBO) dan dient bij beëindigen van deze activiteit er een oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd door de betrokken exploitant (cfr. artikel 122 van het Bodemdecreet). Ook dient dan de grond waarop deze activiteit is/was voorzien opgenomen te worden in de gemeentelijke inventaris (van risicogronden). Deze verplichtingen zijn niet van toepassing als het een tijdelijke inrichting betreft;
- wanneer een saneringsproject is goedgekeurd binnen de invloedstraal de bemaling, dient er terugkoppeling te gebeuren met de erkend bodemsaneringsdeskundige die de betrokken bodemsanering zal opvolgen.

Aanvullend wordt opgemerkt dat in de bemalingsnota is aangegeven dat er binnen de betrokken zone een groot aantal dossiers zijn gelegen die gekend zijn bij OVAM. In figuur 9-11 van de bemalingsnota wordt aangegeven dat bepaalde info niet voorhanden is ten gevolge van gegevensbescherming. OVAM wijst erop dat sinds eind 2025 de gegevens van die locaties wel raadpleegbaar zijn. Voorafgaandelijk aan de uitvoering dient nagegaan te worden of op basis van deze gegevens er nog andere gepaste maatregelen dienen voorzien te worden.

Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed

GUNSTIG op 19 maart 2026, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- de originele binnenluiken met roosters dienen integraal behouden te worden;
- de vervanging van originele glasplaten door helder glas strikt te beperken tot wat nodig is voor een doorzicht op ooghoogte;
- de helling in de inkomhal en de markeringen op traptreden reversibel te voorzien;
- het asbesthoudend plafond te vervangen met een identieke reconstructie van het oorspronkelijke geometrische patroon en een afwerking die zo sterk mogelijk aanleunt bij het oorspronkelijke uitzicht;
- technische details en stalen, waar nodig, nog voor te leggen aan het agentschap Onroerend Erfgoed.

Vlaams Expertisecentrum m.e.r.

GEEN ADVIES op 12 maart 2026

Het VECM heeft de inhoud van het beroepschrift onderzocht, de goedkeuringsbeslissing van het project-MER blijft van toepassing.

Vlaamse Milieumaatschappij – afvalwater en lucht

GEEN ADVIES op 17 februari 2026

Voor de redenen van beroep onthoudt de VMM-Advisering Afvalwater zich van advies en sluit zich aan bij de bevoegde instanties. Het advies uit eerste aanleg kan behouden blijven.

Vlaamse Milieumaatschappij – Advies grondwater

GUNSTIG op 31 maart 2026,

voor de aangevraagde bemaling (rubriek 53.2.2.b)^{2°}) voor een termijn van 1 jaar vanaf de start van de werken, en mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van VLAREM II en onderstaande bijzondere voorwaarden:

- De bouwput wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens 15,7 m onder maaiveld (-8 mTAW). Een hydraulische doorlatendheid van de wand van maximaal 1E-7 m/s moet gegarandeerd worden.
- Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:
 - Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).
 - Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
 - Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt.

Vlaamse Milieumaatschappij – Advies lucht (stedenbouwkundig aspect)

STILZWIJGEND GUNSTIG op 23 juni 2026

ASTRID-veiligheidscommissie

GUNSTIG op 12 februari 2026

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

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

De Vlaamse Waterweg

GUNSTIG op 30 maart 2026

We verwijzen hiervoor naar ons advies van eerste aanleg-001 en eerste aanleg-002 (advies van 31/07/2025 en advies van 9/10/2025). Het eerdere advies uit eerste aanleg wordt integraal herbevestigd gezien er geen nieuwe documenten opgeladen werden die een wijziging van ons advies zouden teweegbrengen.

Farys

GUNSTIG op 24 maart 2026, mits naleving van de in het advies vermelde voorwaarden.

Fluvius

GUNSTIG op 4 maart 2026, mits naleving van de in het advies vermelde voorwaarden.

Fluxys

GEEN BEZWAAR op 12 februari 2026

Hulpverleningszone Centrum

GUNSTIG op 27 maart 2026, mits naleving van de maatregelen, reglementeringen en aandachtspunten vermeld in het brandpreventieverslag met referentie 065703-020/SP/2025.

Intergemeentelijke Vereniging voor Afvalbeheer in Gent en Omstreken

STILZWIJGEND GUNSTIG op 23 juni 2026

Proximus

GUNSTIG op 12 maart 2026, mits het naleven van de in het advies vermelde voorwaarden en aandachtspunten.

Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn

STILZWIJGEND GUNSTIG op 23 juni 2026

Wyre

GUNSTIG op 13 februari 2026, mits naleving van de in het advies vermelde voorwaarden.

Provincie Oost-Vlaanderen– Dienst Integraal Waterbeleid

ONGUNSTIG op 24 maart 2026, omwille van volgende redenen:

- De verhardingen, die waterdoorlatend zijn of afwateren naar de randzone, zijn onvoldoende gespecificeerd en gedocumenteerd. Het is aldus onvoldoende duidelijk of deze voldoen aan de maatregelen zoals hieronder opgenomen;
- De afwatering van potentieel verontreinigd hemelwater is onvoldoende uitgewerkt;
- Het hergebruik waarmee rekening wordt gehouden is niet (volledig) structureel en jaarrond. Het in mindering te brengen dakoppervlak wordt aldus overschat;
- De infiltratievoorzieningen zijn onvoldoende om de negatieve effecten op het watersysteem van de verharde oppervlakken (8.431 m²) te milderen;
- De hemelwaterput bij de sporthal is onvoldoende ruim gedimensioneerd.

Het project komt voor een gunstig wateradvies in aanmerking indien een aangepast dossier wordt ingediend waarbij rekening wordt gehouden met de onderstaande maatregelen.

Maatregelen inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

- Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met de verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen dan ook verder geen rekening worden gehouden.
 - de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
 - er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
 - de verharding wordt niet in helling aangelegd;

- er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Maatregelen inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.
- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt waarbij:
 - de gras- of groenstrook wordt uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 20 cm (wadi). Deze maaiveldverlaging wordt aangelegd met een volume van 250 m³/ha;
 - er geen afvoerkolken en geen boordstenen worden voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;
- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;
 - er geen boordstenen en geen afvoerkolken worden voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;
- De oppervlakken stromen af naar waterdoorlatende verharding met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;
 - De waterdoorlatende verharding voldoet aan de gestelde voorwaarden voor waterdoorlatende verharding.

Maatregelen inzake vermindering in rekening te brengen dakoppervlakte door hergebruik:

- De vermindering van de in rekening te brengen dakoppervlakte is enkel van toepassing bij een hergebruik dat jaarrond en structureel is.

Maatregelen inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- De voorzieningen moeten als volgt worden aangepast:
 - De infiltratievoorzieningen worden gedimensioneerd voor 7.088 m² (scholencomplex) en 1.343 m² (sporthal) verhardingen met een infiltratieoppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit dat een oppervlakte van minstens 567 m² (scholencomplex) en 107 m² (sporthal) en een volume van minstens 233 m³ (scholencomplex) en 44 m³ (sporthal) beschikbaar is;
 - De bodem van de voorziening mag niet dieper dan de gemiddeld hoogste grondwaterstand aangelegd worden.
- De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

Wijzigingsverzoek 3 april 2026 (PIV5)

Op 3 april 2026 werd een wijzigingsverzoek (PIV5) ingediend. Dit wijzigingsverzoek wordt in detail besproken onder het luik 'Wijzigingen aanvraag' (bij 'Omschrijving project').

Openbaar onderzoek over PIV5

Naar aanleiding van het wijzigingsverzoek werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.

Het openbaar onderzoek over PIV5 liep van 16 april 2026 tot en met 15 mei 2026. Tijdens het tweede openbaar onderzoek werden negen bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren hebben in hoofdzaak betrekking op volgende aspecten:

- mobiliteit:
 - de gewijzigde projectinhoud lost het fundamentele probleem niet op, de doorgevoerde wijzigingen zijn eerder technisch, de kern van het project blijft evenwel ongewijzigd, een grootschalige scholencampus met bijhorende sporthal waarbij de bijhorende mobiliteitshinder (incl. parkeren) afgewenteld wordt op de buurt;
 - de verkeersdruk is vandaag al te hoog;
 - Nieuwland vormt vandaag al een problematische fietsas;
 - het voorzien van een schoolstraat dreigt een betere wijkcirculatie onmogelijk te maken;
 - de logistieke ontsluiting blijft problematisch. Aanrij- en wegrijroutes van leveringen (met vrachtwagens) verlopen door smalle woonstraten. Grotere vrachtwagens hebben onvoldoende ruimte om op de scholencampus te keren, waardoor ze achterwaarts de campus moeten verlaten;
 - onderschatting van de parkeerdruk; de parkeerdruk wordt afgewenteld op de buurt en publieke parkings buiten de site.
- de goede ruimtelijke ordening, o.a. ruimtelijke inpasbaarheid, te ambitieus bouwvolume voor de locatie; schaduwwerking van de nieuwe gebouwen, ontoereikende schaduwstudie;
- aantasting erfgoedwaarden;
- onvoldoende buitenruimte volgens AGION-normen;
- afwenteling waterbeheer op een (nog te realiseren) wijkpark;
- onvoldoende participatie en timing openbaar onderzoek;
- belangenvermening;
- energievoorziening is afhankelijk van een aanliggende site.

Adviezen over PIV5

College van burgemeester en schepenen van Gent

GUNSTIG op 7 mei 2026

De voorwaarden en de opmerkingen uit het collegebesluit van 11 december 2026 worden hernomen.

Agentschap Natuur & bos

GEEN ADVIES op 9 april 2026

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

Agentschap Onroerend Erfgoed

GUNSTIG op 29 april 2026, mits naleving van de voorwaarden vermeld in het advies *De vermelde voorwaarden betreffen dezelfde voorwaarden als opgenomen in het advies van 1 april 2026. Om de leesbaarheid van het dossier te bewaren, worden deze hier niet opnieuw hernomen, maar wordt verwezen naar het eerder verleende advies.*

Departement Mobiliteit en Openbare Werken

GUNSTIG op 4 mei 2026

Het Departement MOW – Beleid ondersteunt de realisatie van de scholencampus, maar wijst op een reeks belangrijke aandachtspunten die noodzakelijk zijn om de verkeersveiligheid, leefbaarheid en duurzame bereikbaarheid te garanderen.

- Voer voldoende flankerende maatregelen uit (zoals schoolstraat in Bomstraat, beter fietsprofiel in Nieuwland)
- Verkeersluwe doorsteken zijn essentieel, doch zorg in het ontwerp dat dit geen snelle fietsdoorsteken worden.
- Verhoog het aantal fietsparkeerplaatsen, voorzie ruimte voor laden van fietsen en voor buitenmaatse fietsen en steps (niet enkel voor leerkrachten),
- Monitor regelmatig de verkeersstromen, de modal-shift en de parkeerdruk.

Departement Omgeving - Afdeling Gebiedsontwikkeling en Vergunningen Oost- en West-Vlaanderen - milieuadvies

GEEN ADVIES op 9 april 2026

Departement Omgeving - Afdeling Gebiedsontwikkeling en Vergunningen Oost- en West-Vlaanderen - stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 20 april 2026

Departement Omgeving - Team Externe Veiligheid

STILZWIJGEND GUNSTIG op 23 juni 2026

Departement Zorg - preventief gezondheidsbeleid

STILZWIJGEND GUNSTIG op 23 juni 2026

Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij

GEEN ADVIES op 16 april 2026

De wijzigingen in projectinhoud versie 5 in het kader van de tijdelijke bemaling hebben enkel betrekking op het energiegebruik. OVAM blijft bij de aandachtspunten uit het eerste advies van 9 maart 2026.

Vlaamse Milieumaatschappij – Advies afvalwater en lucht

GUNSTIG op 21 april 2026

GUNSTIG voor het lozen van 12.458 m³/jaar huishoudelijk afvalwater via 2 lozingspunten op de openbare riolering (rubriek 3.2.2°a)), mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van huishoudelijk afvalwater op riool.

GUNSTIG voor het lozen van 0,35 m³/uur - 1,25 m³/dag - 55 m³/jaar bedrijfsafvalwater zonder 2C stoffen via een KWS-afscheider op de openbare riolering, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op riool (rubriek 3.4.1°.b)) en volgende bijzondere voorwaarden:

- De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.
- De detergenten die het bedrijf gebruikt, moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergenten. Het bedrijf houdt de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar voor de toezichthoudende overheid.
- De KWS-afscheider dient conform VLAREM II afdeling 4.2.3.bis onderhouden en geëxploiteerd te worden.
- Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van VLAREM II.

GUNSTIG voor het lozen van 37 m³/uur – 888 m³/dag – 107.120 m³/jaar (tijdens de bemaling, gedurende 193 dagen) bedrijfsafvalwater met 2C stoffen, al dan niet via een wzi, op de openbare riolering (rubrieken 3.4.2° en 3.6.3.2°), mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op het riool, en mits naleving van volgende bijzondere voorwaarde:

- As: 50 µg/l;
- De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens;
- Het bedrijf dient een meetprogramma uit te voeren overeenkomstig art. 4.2.5.3.1. van VLAREM II.

Conform het voorstel in het dossier wordt ook nog volgende monitoring opgenomen:

- De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis maximaal 3 jaar voor de opstart van de bemaling en bij elke bemalingsfase. De te analyseren parameters zijn minstens de vergunde parameters. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.

De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.

Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Volumes groter dan 10 m³ per uur mogen enkel geloosd worden in een openbare riolering aangesloten op een RWZI mits de uitdrukkelijke toelating van de exploitant van deze installatie.

Vlaamse Milieumaatschappij – Advies grondwater

GUNSTIG op 21 april 2026.

De nieuwe projectversie bevat geen wijzigingen m.b.t. de bemaling (aspect grondwater) t.o.v. de vorige versie. De entiteit van de Vlaamse Milieumaatschappij bevoegd voor grondwateradvisering behoudt het eerder uitgebrachte advies dd. 31/03/2026 en verwijst voor de bespreking hiernaar.

Astrid-veiligheidscommissie

GUNSTIG op 7 april 2026

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

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

De Vlaamse Waterweg

GUNSTIG op 7 mei 2026, mits het naleven van onderstaande voorwaarden:

- De vergunninghouder mag geen schade of wijzigingen aanbrengen aan alle aanwezige leidingen, kabels en buizen op, onder of over het vergunde terrein en dient de nodige maatregelen te nemen om deze te beschermen tijdens de vergunde periode, op straffe van aansprakelijkheid.
- De vergunninghouder dient de vergunningverlenende overheid en de domeinbeheerder integraal te vrijwaren voor alle aanspraken, schadeclaims of vorderingen die door derden worden ingesteld naar aanleiding van de vergunde activiteit. Het bemalingswater dient maximaal hergebruikt te worden.
- Om negatieve effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit te voorkomen, dient de geldende regelgeving voor grondwaterlozingen (VLAREM) strikt te worden nageleefd. De kwaliteit van het te lozen water zal moeten voldoen aan de algemene lozingsvoorwaarden van VLAREM.
- De resultaten van de staalnames die, conform de bijzondere voorwaarden in de aktename, aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent bezorgd moeten worden, dienen ook bezorgd te worden aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be. Indien uit de analyseresultaten van de staalnames blijkt dat deze niet overeenkomen met de aannames uit de studie, dient de lozing onmiddellijk stopgezet te worden. Eenmaal de verontreinigende stoffen in de waterweg (oppervlaktewater en/of waterbodem) terechtkomen, zal De Vlaamse Waterweg immers in de toekomst ook met een sanering te maken krijgen (bijvoorbeeld bij onderhoudsbaggerwerken).
- De aanvrager dient ieder incident waarbij mogelijks oppervlaktewaterverontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan het River Information Services of RIS via het telefoonnummer: 0800/30.440 of via ris@vlaamsewaterweg.be.
- Indien de vergunninghouder wijzigingen aan het lozingspunt aanbrengt (bv. plaatsen van en waterzuiveringsinstallatie) dient dit voor akkoord en goedkeuring te worden voorgelegd aan De Vlaamse Waterweg nv.
- Om een maximale dekking van de watervraag te kunnen garanderen, wordt in deze aanvraag gestreefd naar een gemiddeld leegstandpercentage van 7 %. Om aan een leegstandpercentage van 7 % te komen, zou een HWP voor de school van ca. 515 m³

nodig zijn. Dergelijke put wordt gesimuleerd 93 % van de watervraag te kunnen dekken. Wij hanteren vanuit De Vlaamse Waterweg nv een dekking van de vraag van minstens 95 %. We vragen aldus de hemelwaterput nog aan te passen zodat er een dekking van de vraag van minstens 95 % kan gehaald worden.

Gelieve de aangepaste sirioberekeningen per mail over te maken naar Veerle.VandeSype@vlaamsewaterweg.be.

Farys

GUNSTIG op 13 mei 2026, mits naleving van de in het advies vermelde voorwaarden.

Fluvius

STILZWIJGEND GUNSTIG op 23 juni 2026

Fluxys

STILZWIJGEND GUNSTIG op 23 juni 2026

Hulpverleningszone Centrum

GUNSTIG op 20 april 2026, mits naleving van de maatregelen, reglementeringen en aandachtspunten vermeld in het brandpreventieverslag met referentie 065703-021/SP/2025.

Intergemeentelijke Vereniging voor Afvalbeheer in Gent en Omstreken

STILZWIJGEND GUNSTIG op 23 juni 2026

Proximus

GUNSTIG op 12 mei 2026, mits naleving van de in het advies vermelde voorwaarden.

Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn

STILZWIJGEND GUNSTIG op 23 juni 2026

Wyre

GUNSTIG op 8 april 2026, mits naleving van de in het advies vermelde voorwaarden.

Provincie Oost-Vlaanderen– Dienst Integraal Waterbeleid

GUNSTIG op 6 mei 2026, mits het naleven van onderstaande voorwaarden:

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening.
- ofwel
 - de oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt;

- de gras- of groenstrook wordt uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 20 cm (wadi). Deze maaiveldverlaging wordt aangelegd met een volume van 250 m³/ha;
- er worden geen afvoerkolken en geen boordstenen voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;
- ofwel
- de oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;
- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

- Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met de verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen dan ook verder geen rekening worden gehouden.
- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
- er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 % in lengte- en breedterichting);
- er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Voorwaarden inzake vermindering in rekening te brengen dakoppervlakte door hergebruik:

- De vermindering van de in rekening te brengen dakoppervlakte is enkel van toepassing bij een hergebruik dat jaarrond is en structureel. Van zodra aan deze voorwaarden niet meer is voldaan, dienen de nodige stappen te worden gezet om de infiltratievoorziening aan te passen rekening houdend met het verminderde hergebruik en de dimensioneringsvoorschriften die nodig zijn om het effect van verharding op het watersysteem voldoende te milderen.

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- De infiltratievoorzieningen worden gedimensioneerd voor 7.087 m² (scholencomplex) en 943 m² (sporthal) verhardingen met een infiltratieoppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit dat een oppervlakte van minstens 567 m² (scholencomplex) en 75 m² (sporthal) en een volume van minstens 234 m³ (scholencomplex) en 31 m³ (sporthal) beschikbaar is;
- De bodem van de voorziening mag niet dieper dan de gemiddeld hoogste grondwaterstand aangelegd worden;
- De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden. Dit betekent ook dat de tijdelijke voorzieningen operationeel dienen te blijven tot deze kunnen overgeschakeld worden op de definitieve (nog te ontwerpen en aan te vragen) voorzieningen.

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

GUNSTIG voor een termijn van onbepaalde duur, met uitzondering van de bronbemaling (rubrieken 3.4.2°, 3.6.3.2° en 53.2.2°b)2°) waarvoor een beperkte termijn van 1 jaar na het starten van de bemalingswerken toegekend wordt, onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden:

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting, nl. een scholencomplex waarbij er tijdens de aanlegfase een tijdelijke bemaling noodzakelijk is voor de aanleg van ondergrondse constructies;
- rubriek 3.4.1°b) met betrekking tot het lozen van bedrijfsafvalwater werd ambtshalve aangepast naar 3.4.1°a) gezien er geen bijzondere lozingsnormen werden aangevraagd;
- gezien het bemalingswater geloosd zal worden op het rioleringsnetwerk, en niet op het oppervlaktewater zoals opgenomen in de aanvraag, komen de bijzondere voorwaarden m.b.t. lozing op het oppervlaktewater uit het advies van de Vlaamse Waterweg te vervallen;
- tijdens het openbaar onderzoek over PIV5 werden negen bezwaarschriften ingediend; de argumenten handelen in hoofdzaak over mobiliteit en de stedenbouwkundige aspecten van de aanvraag (o.a. ruimtelijke inpasbaarheid, schaal, ...); de bezwaren zijn ongegrond of worden ondervangen door de voorgestelde (milieu)voorwaarden;
- de aanvraag doorstaat de natuurtoets;
- mits het naleven van de opgelegde milieuvoorwaarden is de kans op hinder voor mens en milieu tot een minimum beperkt.

Met betrekking tot de SH

GUNSTIG

De aanvraag is juridisch in overeenstemming met de gewestplanbestemming en wordt in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening bevonden. Aanvrager heeft voldoende aangetoond dat er op vlak van mobiliteit geen problemen te verwachten vallen, mits het nemen van bepaalde maatregelen.

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag GUNSTIG geadviseerd.

De vergunning kan toegestaan worden voor een termijn van onbepaalde duur met uitzondering van de bronbemaling (rubrieken 3.4.2°, 3.6.3.2° en 53.2.2°b)2°) waarvoor een beperkte termijn van 1 jaar na het starten van de bemalingswerken toegekend wordt, onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

De provinciale deskundige milieu stelt dat de aanvrager een aangepaste mobiliteitsstudie heeft toegevoegd omdat er in augustus een nieuw circulatieplan in de stad Gent in voege gaat. Dit zou een verbetering inhouden.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de appellanten (advocaat) die het voorstel van de commissie aanhoort en hierbij het volgende stelt: De essentie is dat het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschrijdt. Het gaat over de grootteorde (de schaal van de campus) die de draagkracht overschrijdt. De kwalitatieve buitenruimte die men voorziet, zit onder de helft van de normen; men probeert veel samen te persen op de oppervlakte. Er is heel wat verharding. Wat de herontwikkeling van de sportplaats betreft, is er afwenteling op het wijkpark. De waterbuffering en trage doorsteek zijn problematisch. Het betreft hier woongebied met historische waarden. Als men de schaalgrootte bekijkt, dan tracht men een gemeenschapsvoorziening in te passen in woonbied. Dit is hier niet inpasbaar.

Er zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd maar het mobiliteitsverhaal schiet nog tekort. Zelfs MOW stelt dat er nog aanpassingen nodig zijn, o.a. voor de parkeercapaciteit voor fietsstaanplaatsen. Dit noodzaakt nog verdere aanpassingen. De essentie is de effectenbeoordeling van de mobiliteit: er zijn smalle woonstraten met beperkte draagkracht. Gemotoriseerd verkeer moet dus maximaal geweerd worden. Er zal een schoolvervoerplan uitgewerkt worden. Er zullen herinrichtingen op het openbaar domein gebeuren. De Bomastraat zal als schoolstraat ingericht worden en men zal de voetpaden herinrichten. De onmiddellijke omgeving is dus niet aangepast aan de schaalgrootte. Er is geen garantie dat deze aanpassingen zullen doorgevoerd worden. Als de voorwaarden niet kunnen gerealiseerd worden door de aanvrager zelf, dan is er geen garantie. Uit de effectenbeoordeling blijkt dat dit niet kan in die grootte. Men heeft het project afhankelijk gemaakt van de heraanleg van zaken die niet in de scope van het project zitten.

Over de visuele impact en de impact op de zonbeleving: men voorziet 7 bouwlagen en buitenruimtes op verdiep. De onmiddellijke omgeving is daar niet op afgestemd; het gaat om meer dan een verdubbeling. Het project zorgt voor een visuele dominantie op het straatbeeld door een massieve muur langs de straat terwijl het om een smalle wegenis gaat. Dit geeft een grotere visuele impact, dit is overbelasting van de onmiddellijke omgeving. Veel elementen worden bevestigd in de adviezen.

Een andere vertegenwoordiger van de appellanten benadrukt de draagkracht van de omgeving en de leefbaarheid. Hij vertegenwoordigt 2 bewoners die aan de overzijde een woning verbouwd hebben. Dit is nu een rustige open straat. Het is geen probleem dat er een school komt, maar men stelt ten onrechte dat er rekening wordt gehouden met de aanpalende gebouwen. Over het gabariet: men voorziet 4 bouwlagen van 5m hoogte. De laatste is 15m hoog, bijna 20m. In tegenstelling tot wat men beweert, is dit niet afbouwend. Men stelt ten onrechte dat er in de omgeving reeds 4 en 5 bouwlagen zijn. Er is er één gebouw met 4 bouwlagen. Er zijn voornamelijk rijwoningen van 3 bouwlagen. Er wordt een immense muur opgetrokken: dit staat niet in verhouding met de omgeving, dit zal 2 en een halve keer zo hoog zijn. Alle verhoudingen zijn zoek. De leefbaarheid wordt aangetast door de immens grote, dode gevel. Ofwel moet men een stuk naar beneden gaan ofwel een stuk achteruit. Wat is de draagkracht? Dat is een belangrijke vraag. Er wordt enkel over bouwlagen gesproken maar er moet over de hoogte ervan gesproken worden. Er wordt hier zeer licht over gegaan; ik heb zelf ervaring als architect.

Na dit horen stelt de provinciale deskundige ruimte dat er geen nieuwe elementen aangebracht zijn. Het is gebruikelijk dat de buurt tegen projecten is die hoger en dichter zijn.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de exploitant die het voorstel van de commissie aanhoort en hierbij het volgende stelt: We hebben vorige week een extra nota ingestuurd omdat het nieuwe circulatieplan van de stad Gent in augustus zal ingevoerd worden. Over de laatste PIV waren er bezwaren. Daarom hebben we een nota laten opmaken door een mobiliteitsdeskundige waarin het nieuw circulatieplan wordt afgewogen t.o.v. het project; dit zorgt zelfs voor een verbetering. We hebben dit via een bericht opgeladen. In de buurt leeft de vraag over mobiliteit; daarom vragen we aan de Commissie of dit liever via een gewijzigde projectinhoud met een lus gebeurt?

De voorzitter stelt dat dit een bijkomend stuk is dat op het moment van de aanvraag nog niet kon toegevoegd worden. De situatie lijkt beter met dit nieuwe circulatieplan dan ervoor. Er is dan ook geen reden om een openbaar onderzoek te doen; er is dus geen wijzigingsverzoek met openbaar onderzoek nodig.

De povc adviseert **GUNSTIG** op 30 juni 2026:

De omgevingsvergunning kan worden toegestaan voor de volgende termijnen:

- de IIOA voor een termijn van onbepaalde duur met uitzondering van de bronbemaling (rubrieken 3.4.2°, 3.6.3.2° en 53.2.2°b)2°) voor een beperkte termijn van 1 jaar na het starten van de bemalingswerken;
- de SH voor een termijn van onbepaalde duur,

vanaf de datum van het besluit van deputatie en onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Beschrijving en motivering

MER-plicht

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

In het collegebesluit van 11 december 2025 wordt hierover het volgende gesteld:

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

Er werd een ontwerp-MER toegevoegd aan het aanvraagdossier. Het project-MER werd definitief goedgekeurd door de dienst MER op 3 november 2026. ...”

De aanvraag heeft echter betrekking op activiteiten die voorkomen op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012), meer bepaald de categorieën 10b) Infrastructuurprojecten - stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen en 10j) Infrastructuurprojecten - werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater.

In de aanvraag wordt ook verwezen naar categorie 2c) Extractieve bedrijven - diepboringen, voor zover ze geen betrekking hebben op de verwachte effecten op het leefmilieu die verband houden met de bescherming tegen ioniserende straling, met name geothermische boringen. Deze categorie is echter niet van toepassing op voorliggende aanvraag gezien de boringen die uitgevoerd moeten worden in het kader van de installatie van het BEO-veld niet indelingsplichtig zijn (niet gelegen in een grondwaterbeschermingszone en de diepte van de voorziene boringen blijft binnen het maximale dieptecriterium, nl. 150 m, dat van toepassing is op voorliggende locatie).

De hoogste rubriek van toepassing behoort dus tot de bijlage III-projecten. Dit wil zeggen dat deze projecten MER-plichtig zijn, maar dat voor deze projecten een project-m.e.r.-screening kan worden ingediend.

De initiatiefnemer heeft er echter voor gekozen af te zien van een project-m.e.r.-screening en in plaats daarvan voor het voorliggende project een project-MER op te maken.

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

periode voorafgaand aan de indiening van het MER samen met vergunningsaanvraag). De aanmelding kreeg het kenmerk PR3712.

Het Team Omgevingseffecten ontving op 24 juni 2025 de vraag om het in het omgevingsloket opgeladen project-MER goed of af te keuren. Het project-MER werd definitief goedgekeurd door Team Omgevingseffecten op 3 november 2025.

De conclusie van het project-MER luidt als volgt:

“ ...

DISCIPLINE MOBILITEIT

De verkeerssituatie in de directe omgeving van de projectsite zal sterk wijzigen. Hierdoor worden geen nieuwe verkeerstellingen uitgevoerd, aangezien de scholencampus pas gerealiseerd zal zijn nadat de Verapazbrug is voltooid, en de verkeersstromen dus significant zullen wijzigen. We vertrekken van een referentiedrukbeeld. In dat referentiedrukbeeld nemen we verschillende circulatiescenario's mee, aangezien er nog geen formele beslissing is gemaakt omtrent de circulatie in de wijk Sluizeken-Tolhuis Ham.

Volgende scenario's worden in het MOBER in acht genomen:

- *Basisscenario: in dit scenario wordt de realisatie van de Verapazbrug besproken, samen met de verlegging van de R40 naar de Afrikalaan, maar wordt de huidige circulatie in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham niet gewijzigd;*
- *Circulatiescenario 1: de wijk ontsluit voornamelijk richting het noorden;*
- *Circulatiescenario 2: de wijk ontsluit voornamelijk richting het zuiden.*

Autoverkeer

Vandaag is op de projectsite Eandis gevestigd. Tijdens de ochtend- en avondspits genereert deze site vandaag verkeer. De verkeersgeneratie die de site vandaag veroorzaakt wordt niet kwantitatief ingeschat, gezien er hiertoe geen gegevens beschikbaar zijn. De verkeersgeneratie die berekend wordt ten aanzien van de nieuwe functie, is dus de bruto-verkeersgeneratie. De ingeschatte (netto-) verkeersgeneratie is bijgevolg een eerder worst casebenadering.

Leerkrachten en personeelsleden

Voor de leerkrachten en administratieve personeelsleden worden geen parkeerplaatsen op de scholencampus zelf voorzien. Het is niet wenselijk dat zij in de omgeving van de scholencampus op straat parkeren en zo een bijkomende parkeerdruk veroorzaken. Bovendien geldt er betalend parkeren met een tijdsbeperking. In de parking van Dok-Noord is er nog voldoende restcapaciteit om de parkeerbehoefte van de personeelsleden op te vangen (54 parkeerplaatsen). Deze parking bevindt zich op 500 meter van de scholencampus. Op die manier wordt de verkeersgeneratie door de personeelsleden van de scholencampus volledig uit de woonwijk gehouden, en worden dit verkeer direct afgewikkeld van de R40, via de Sassevaartstraat naar de ondergrondse parking. Daarnaast is de NMBS parking aan de Dampoort een optie. Deze parking bevindt zich op ca. 1 km wandelen, via een aangename wandelroute langs de oostkant van het dok, via de Matadibrug naar de scholencampus. Beide opties zijn goedkoper dan op straat parkeren en hebben geen tijdsbeperking.

Leerlingen – K+R bewegingen

Tijdens de schoolspitsmomenten doen zich ca. 133 K+R bewegingen voor. De K+R bewegingen zijn toegedeeld in de verschillende scenario's. In het basisscenario wordt de grenswaarde in het kader van verkeersleefbaarheid reeds op verschillende straten overschreden zonder de realisatie van de scholencampus in acht te nemen. Er worden geen bijkomende grenzen overschreden wanneer we de K+R bewegingen wel in acht nemen. Er kan aangenomen worden dat de realisatie van de scholencampus geen bijkomende negatieve impact heeft op de verkeersleefbaarheid in de wijk.

In circulatiescenario 1 en 2 wordt ingeschat dat er geen grenswaarden in functie van verkeersleefbaarheid worden overschreden.

Het is wenselijk om deze K+R bewegingen in de eerste plaats weg te houden uit de Bomastraat. Dit kan door middel van een schoolstraat en/of door middel van duidelijk communicatie naar de ouders toe. In de tweede plaats is het ook wenselijk om deze K+R bewegingen weg te houden uit de woonwijk. Er zijn drie locaties geopperd waar deze K+R bewegingen zouden kunnen georganiseerd worden, aan de rand van de wijk en die via een veilige looproute bereikbaar zijn van de scholencampus. Dit laatste kan verder uitgewerkt worden wanneer het schoolvervoerplan wordt opgemaakt.

Bezoekers

Voor de bezoekers worden drie parkeerplaatsen op de scholencampus zelf te voorzien. Het gaat om parkeerplaatsen voor specifieke bezoekers. Deze parkeerplaatsen moeten voorzien zijn op bestelwagens. Het gaat om twee parkeerplaatsen voor bezoekers die (didactisch) materiaal mee hebben en daardoor niet zomaar in de omgeving van de scholencampus kunnen parkeren. Daarnaast gaat het om één parkeerplaats ten aanzien van bezoekers voor herstellings- of onderhoudswerken van hun wagen. Het is wenselijk dat deze parkeerplaatsen afsluitbaar zijn met een beugel, zodat deze enkel kunnen gebruikt worden door deze specifieke gebruikers. De overige bezoekers kunnen in de omgeving van de scholencampus parkeren, alsook in de parking van Dok-Noord of de NMBS parking aan de Dampoort. De verkeersgeneratie van de bezoekers doen zich verspreid doorheen de dag voor, voornamelijk buiten de schoolspitsmomenten.

Didactisch materiaal

Voor de praktijkvakken garage en carrosserie dient er ruimte te voorzien worden voor didactisch materiaal, die bereikbaar is voor vrachtwagens (aanleveren materiaal). Het gaat om ruimte voor vijf personenwagens. Ook hier is het uitermate belangrijk dat deze ruimte enkel gebruikt wordt door didactisch materiaal en is de mogelijkheid tot het afsluiten van deze plaatsen met een beugel wenselijk. Deze vijf parkeerplaatsen worden in de directe omgeving voorzien van de laad- en loszone.

Dienstwagens

Daarnaast worden er drie elektrische dienstwagens voorzien nodig voor dienstverplaatsingen naar stageplaatsen en voor noodvervoer. Twee van deze elektrische dienstwagens moeten steeds aanwezig zijn op de scholencampus voor noodvervoer, één dienstwagens dient voor de dienstverplaatsingen van de leerkrachten naar de stageplaatsen. Deze moeten voorzien zijn van laadinfrastructuur. Bijkomend wordt er verwezen naar het uitgebreid autodeelaanbod in de omgeving van de scholencampus voor dienstverplaatsingen.

Leveringen

Voor de (dagelijkse) leveringen is er minimum ruimte voor de twee kleine vrachtwagens/bestelwagens te laten laden en lossen. De laad- en loszone wordt voldoende ruim voorzien. De toegang tot de laad- en loszones wordt afgesloten met een poort. Deze poort bevindt zich ver genoeg op de campussite, zodat wachtende bestelwagens en vrachtwagens ruimte hebben om voor de poort stil te staan om zich aan te melden. Zo hoeft dit niet op de openbare weg (Bomastraat) te gebeuren.

In het basisscenario zijn de aanrij- en wegroutes haalbaar. Zwaarder verkeer wordt snel naar Dok Zuid geleid. In circulatiescenario 1 moet zwaar verkeer naar het noorden ontsluiten. Bestelwagens en kleine vrachtwagens moet zich tot diep in de wijk begeven, alsook zijn er een aantal draaibewegingen die niet haalbaar zijn voor gelede vrachtwagens, alsook erg uitdagend voor grotere niet-gelede vrachtwagens. Kortom, in circulatiescenario 1 moet er een alternatieve route voor de leveringen van en naar de campus mogelijk gemaakt worden. Een optie is hiertoe de knip ter hoogte van de Bomastraat met de Ham en Kraankinderenstraat open te kunnen zetten voor deze leveringen, alsook tweerichtingsverkeer in de Bomastraat toe laten tussen de toegang voor de leveringen en de

Ham. Op die manier kan er via een korte route naar Dok-Zuid ontsloten worden (zoals in het basisscenario).

In circulatiescenario 2 ontsluit het zwaar verkeer naar het zuiden toe. Zwaar verkeer moet zich minder diep in de wijk begeven en de draaibewegingen zijn minder problematisch. In circulatiescenario 2 kan er met een relatief eenvoudige maatregel, namelijk het tweerichtingsverkeer voor plaatselijk verkeer toelaten in de Bomastraat tussen de toegang en de Ham, het zwaarder verkeer via een kortere weg naar Dok-Zuid geleid worden.

Aangezien het zwaarder verkeer zich in de woonwijk moet begeven, die grotendeels bestaat uit eerder smalle straten en krappe draaicirkels, is het wenselijk dat gelede vrachtwagens maximaal worden vermeden, en er maximaal wordt ingezet op bestelwagens en kleine (niet-gelede) vrachtwagens, ongeacht het circulatiescenario. De scholencampus engageert zich dan ook om maximaal in te zetten op bestelwagens en kleine vrachtwagens. Grotere vrachtwagens zullen eerder uitzonderlijk ingezet worden voor leveringen.

Schoolbussen

In de directe omgeving van de scholencampus is er ruimte nodig voor de schoolbussen te laten halteren die leerlingen afzetten en komen ophalen tijdens de schoolspitsmomenten. Er zullen vier kleine schoolbussen tegelijk halteren tijdens de schoolochtendspits en -avondspits. De mogelijk locaties voor deze vier plaatsen voor de schoolbussen zijn in de Bomastraat, in de Ham (op de huidige halte "Stapelplein") of een combinatie.

Stad Gent geeft de voorkeur aan halteren in de Ham (op de voormalige bushalte van De Lijn), op die manier wordt de Bomastraat gevrijwaard. De aanrij- en wegrijroutes naar de Ham zijn in de verschillende circulatiescenario's haalbaar. Deze plaatsen voor kleinere schoolplaatsen kunnen complementair gebruikt worden voor grotere bussen in functie van bijvoorbeeld schooluitstappen.

Wanneer de bushalte "Stapelplein" in de Ham toch nog in gebruik is wanneer de scholencampus gerealiseerd is, moet er een tijdelijke alternatieve oplossing voorzien worden voor het halteren van de schoolbussen. Het halteren van de vier schoolbussen zou dan tijdelijk in de Bomastraat zelf gebeuren. De schoolbussen kunnen de toelating krijgen om de schoolstraat in te rijden tijdens de schoolspitsmomenten. Er zullen een aantal parkeerplaatsen vrijgehouden moeten worden voor deze schoolbussen tijdens de schoolspitsmomenten in de Bomastraat.

Zachte weggebruikers

Er worden voldoende fietsenstallingen voor de leerlingen (behoefte: 470 fietsenstallingen, voorzien: 494 fietsenstallingen) en personeelsleden (behoefte: 180 fietsenstallingen, voorzien: 307 fietsenstallingen (waarvan 50 voor buitenmaatse fietsen en brommers)) voorzien. De toegang voor fietsers wordt erg breed ingericht. Op die manier wordt de hinder op de Bomastraat zoveel mogelijk geminimaliseerd. Daarnaast wordt er geopperd door het ontwerpteam om het voetpad in de Bomastraat te verboden ter hoogte van de toegang voor fietsers. Zo wordt fysiek voorkomen dat er kan geparkeerd worden voor de toegang van de fietsers. Zo wordt er hinder voor de fietsers voorkomen.

Tijdens de schoolspitsmoment gaat het om ca. 400 fietsbewegingen die toekomen of vertrekken. Deze bewegingen zullen zich verspreiden in de woonwijk en voornamelijk gericht zijn op de bovenlokale functionele fietsroutes. Er zijn twee belangrijke aandachtspunten op deze fietsroutes: smal gabarit van eenrichtingsstraat Nieuwland en slechte staat van de doorsteek naar Dok-Noord. Nieuwland maakt onderdeel uit van het BFF. De ontwikkeling van de scholencampus zal er voor zorgen dat meer fietsers van deze bovenlokale functionele fietsroutes zullen gebruik maken. Dit vergroot ook de vraag om deze routes kwalitatief uit te rusten.

In het basisscenario gaat het om hoge verkeersintensiteiten in Nieuwland, die verhinderen dat Nieuwland kan functioneren als een hoogwaardige fietsroute. In circulatiescenario 1 en 2

gaat het om veel lagere verkeersintensiteiten. Om van Nieuwland een comfortabele en veilige fietsas te maken, wordt er voorgesteld om Nieuwland in te richten als een fietsstraat en eventueel signalisatie te voorzien voor fietsers in tegenrichting.

Voor de brommers worden ook voldoende stalplaatsen voorzien, om overlast in de publieke ruimte van gestalde brommers maximaal te voorkomen. Brommers zullen de toegang voor het gemotoriseerd verkeer moeten gebruiken, om zich naar de stalplaatsen te begeven. Op die manier begeven de brommers zich niet tussen de voetgangers en fietsers.

Er zullen ook steeds grote voetgangersstromen zich naar de scholencampus begeven. De voetgangers bereiken de scholencampus via de Bomastraat. Voetgangers komen van parking Dok-Noord, bus- en tramhaltes, eventuele locaties voor K+R bewegingen, ... De belangrijkste knelpunten voor voetgangers in de omgeving zijn de Kraankinderenstraat met erg smalle voetpaden die toch een belangrijke verbinding vormt naar de Matadibrug. De Bomastraat zelf is niet voldoende kwalitatief en comfortabel ingericht voor voetgangers. Rekening houdend met de grote verkeersstromen, is een schoolstraat hier een milderende maatregel die moet worden genomen.

Milderende maatregelen

Milderende maatregelen zijn noodzakelijk om de realisatie van de scholencampus te laten functioneren binnen de wijk en om de vastgestelde significante impact te remediëren.

Schoolstraat

Het is noodzakelijk om in de Bomastraat een schoolstraat te voorzien. Alle voetgangers en fietsers moeten de scholencampus bereiken via de Bomastraat. Vandaag heeft de Bomastraat eerder smalle voetpaden die niet erg kwalitatief zijn aangelegd. Er geldt gemengd verkeer in de Bomastraat. Om de voetgangersstromen en fietsstromen voldoende ruimte te geven in de Bomastraat, is een schoolstraat noodzakelijk. Op die manier kunnen ze gebruik maken van de volledige verkeersruimte. Door van de Bomastraat een schoolstraat te maken, worden K+R bewegingen ook weggehouden van de Bomastraat.

Schoolvervoerplan

Om maximaal in te zetten op duurzame verplaatsingen van en naar de scholencampus en dit ook op te volgen, is het noodzakelijk om een schoolvervoerplan op te maken voor de volledige scholencampus. In dit schoolvervoerplan kan bijvoorbeeld ook het K+R-beleid verder uitgewerkt worden.

Leveringen

De nieuwe scholencampus bevindt zich in dichtbebouwd stedelijk weefsel met smalle straten en regelmatig krappe bochtstralen. Het is daarom noodzakelijk dat leveringen zich zo kort mogelijk in de wijk moet begeven (cfr. circulatie) en dat het gebruik van gelede vrachtwagens maximaal wordt vermeden. In circulatiescenario 1 en 2 zijn er daarom remediërende maatregelen voorgesteld om leveringen via zo een kort mogelijke route de wijk in- en uit kunnen rijden. Deze zijn noodzakelijk om de wijk zoveel mogelijk te vrijwaren. De scholencampus engageert zich om maximaal in te zetten op bestelwagens en kleine vrachtwagens voor leveringen. Als uitzonderlijk grotere vrachtwagens de scholencampus moeten bereiken, is het noodzakelijk dat het achterwaarts uitrijden begeleid gebeurt om de veiligheid in de Bomastraat te garanderen. Daarnaast zullen de leveringen binnen bepaalde venstertijden plaatsvinden, buiten de reguleren schoolspitsmomenten.

Flankerende maatregelen

Flankerende maatregelen zijn maatregelen die kunnen bijdragen aan bijvoorbeeld een betere verkeersveiligheid of een betere verkeersleefbaarheid, maar die niet noodzakelijk zijn om de scholencampus te kunnen realiseren.

Autoverkeer

Het is wenselijk dat het autoverkeer ten aanzien van de scholencampus zoveel mogelijk

wordt weggehouden uit de wijk. Daarnaast is het ook niet wenselijk dat de scholencampus voor een bijkomende parkeerdruk in de omgeving zorgt.

Voor de (middel)langparkeerders (personeel en bezoekers) kan er maximaal ingezet worden op de beschikbare parkeercapaciteit in de parking van Dok-Noord en de NMBS parking aan de Dampoort. Op die manier ontstaat er geen bijkomende parkeerdruk en begeeft dit verkeer zich niet in de wijk.

De K+R bewegingen worden best zoveel mogelijk uit de woonwijk gehouden. Er zijn drie mogelijk locaties geopperd, aan de rand van de wijk, die zouden kunnen dienen als afzet- en ophaallocatie voor de ouders, die met een veilige en comfortabele wandelroute verbonden zijn met de scholencampus. Wanneer een schoolvervoerplan wordt opgemaakt, kunnen deze K+R locaties verder worden uitgewerkt, alsook de communicatie hierrond naar de ouders toe.

Fietsers

Tijdens de schoolspitsmomenten doen er zich veel fietsbewegingen van/naar de scholencampus voor. Nieuwland is een bovenlokale functionele fietsroute, maar heeft een erg smal gabarit. De ruimte voor fietsers in tegenrichting is beperkt. Nieuwland is een functionele fietsroute. De ontwikkeling van de scholencampus zal bedragen aan het belang om deze fietsas comfortabel en kwalitatief in te richten. Zo kan Nieuwland bijvoorbeeld ingericht worden als een fietsstraat om de fietsers meer ruimte te geven. Daarnaast kan er op zoek gegaan worden om fietsers in tegenrichting meer ruimte te geven door middel van signalisatie, door bijvoorbeeld fietslogo's in tegenrichting te voorzien.

Voetgangers

De voetgangersstromen richting/van de scholencampus doen zich verspreid voor, van/naar bushaltes, parking Dok-Noord, Dampoort, eventuele K+R locaties,...

Een eerste aandachtspunt dat werd gedetecteerd voor voetgangers is de Bomastraat zelf. Door het ontwerpteam van de scholencampus wordt er voorgesteld om ter hoogte van de verschillende toegangen het voetpad te verbreden. Zo wordt er fysiek voorkomen dat er geparkeerd wordt ter hoogte van de toegangen en wordt de ruimte voor de zachte weggebruikers ter hoogte van de toegangen gegarandeerd. Op die manier wordt de kwaliteit voor de voetganger reeds sterk verbeterd in de Bomastraat.

Ook de Kraankinderstraat kan kwalitatiever voor de voetgangers worden ingericht. De Kraankinderstraat is met de Matadibrug en de komst van de nieuwe tramhalte op Dok Zuid/Stapelplein een belangrijke route voor voetgangers en fietsers naar de scholencampus.

Communicatie

Tot slot is algemeen communicatie naar de ouders en leerlingen erg belangrijk. Zo is het wenselijk dat er gecommuniceerd wordt naar de ouders en de leerlingen toe over de mogelijkheden om zich op een duurzame manier te verplaatsen naar de scholencampus. Ook over K+R bewegingen dient er uitgebreid gecommuniceerd worden naar de ouders, zodat de mogelijke overlast in de wijk maximaal wordt beperkt."

DISCIPLINE GELUID

Door erkend geluidsdeskundig Daidalos Peutz werd een nota akoestiek voor de omgevingsvergunning opgemaakt (SKOG Akoestiek Omgevingsvergunning 20241121 dd. 05/03/2025).

In deze studie worden de nodige maatregelen voorgeschreven teneinde ervoor te zorgen dat de exploitatie kan gebeuren conform de (wettelijke) geluidsvoorwaarden.

Uit de berekening van het effect veroorzaakt door het wegverkeer blijkt dat er lokaal op enkele wegsegmenten een beperkt negatief effect zal optreden. De geluidsverhoging ligt binnen het toelaatbare van de MER-richtlijn voor wegverkeer.

Er worden geen milderende maatregelen geformuleerd.

Er worden geen aanbevelingen geformuleerd.

DISCIPLINE LUCHT

De aanvoer van materiaal en de afvoer van bouwafval kan een extra belasting betekenen. Algemeen wordt de impact van de aanlegfase inzake luchtkwaliteit als verwaarloosbaar beoordeeld ten aanzien van de bijdrages van de parameters NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} aan de milieukwaliteitsnorm (0) en als beperkt negatief beschouwd naar aanleiding van eventuele stofemissies (-1).

Door het projectvoornemen zullen emissies ontstaan t.g.v. uitlaatgassen vanwege het bijkomend gegenereerd verkeer. Voor de verschillende parameters NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} worden geen significante bijdrages verwacht volgens het significantiekader (score 0) voor zowel het basisscenario als de circulatiescenario's 1 en 2.

Bij toetsing aan de streefwaarden voor 2030 worden voor de verschillende segmenten in alle scenario's opnieuw geen significante bijdrages verwacht ten aanzien van de strengere luchtkwaliteitsnorm (0). De maximale bijdrage bedraagt 0,1 µg/m³, wat overeenkomt met 0,5 % van de norm. Het projectvoornemen hypothekeert bijgevolg de toekomstige luchtkwaliteitsnormen niet.

De energievoorziening wordt voorzien door middel van een geothermie systeem (BEO-veld). Het gebruik van fossiele brandstoffen wordt zo vermeden. Er zijn dan ook geen geleide emissies te verwachten. De impact van het project inzake geleide emissies naar lucht toe wordt als verwaarloosbaar beschouwd (0).

Er worden geen milderende maatregelen geformuleerd.

Er worden geen aanbevelingen geformuleerd.

DISCIPLINE BODEM

Er worden bodemingrepen uitgevoerd in kader van de realisatie van nieuwe gebouwen (incl. kelderverdieping), nutsleidingen, riolering etc. Het projectgebied is volledig gelegen in antropogene bodems. Deze bodems zijn niet gevoelig voor profielvernietiging of bodemverdichting (0).

Effecten ten aanzien van het diepere ondergrond worden verwaarloosbaar beoordeeld in de aanlegfase en in de exploitatiefase (0).

Er is geen gesloten grondbalans. Globaal wordt het effect als beperkt negatief beoordeeld (-1).

In werkzaamheden omvatten bodemingrepen en grondverzet. De bestaande regelgeving zal hierbij steeds nageleefd worden, waardoor effecten als beheersbaar worden beschouwd. Het optreden van calamiteiten kan echter nooit uitgesloten worden. Effecten op de bodemkwaliteit worden verwaarloosbaar tot beperkt negatief beoordeeld (0/-1). De voorziene invulling (scholen) geeft in de exploitatiefase geen aanleiding om te veronderstellen dat de voorgenomen activiteit tot bodemverontreiniging zou leiden. Het project omvat echter ook een garagewerkplaats en zone voor het wassen van voertuigen. Eventuele verontreinigingen (oliën en vetten) worden opgevangen (en afgeleid naar een KWS-afscheider. Er is geen vervuiling van de bodem denkbaar. Ook hier geldt dat de bestaande regelgeving steeds gevolgd zal worden (0).

Er zijn in de discipline bodem geen cumulatieve effecten denkbaar (0).

Er worden geen milderende maatregelen geformuleerd.

Onderstaande aanbeveling wordt meegegeven:

Uit de waterhuishoudingsstudie volgt dat de zones die ingezet zullen worden voor infiltratie gevrijwaard moeten worden van belasting (vb. tijdens werffase). Indien deze worden belast, kan compactering plaatsvinden, waardoor de infiltratiecapaciteit drastisch kan verminderen.

Indien afgravingen van de bodem gebeuren en nieuwe bodem geïntroduceerd wordt, dient deze bodem goede infiltratiecapaciteiten te bezitten. Deze aanbeveling wordt tevens vermeld in de discipline water.

DISCIPLINE WATER

Ter realisatie van het projectvoornemen zal in de aanlegfase bemaald worden. Rekening houdend met het feit dat er geen kwetsbare locaties aangetast worden door de grondwaterverlaging, wordt het effect op de grondwaterhuishouding verwaarloosbaar tot beperkt negatief beoordeeld (0/-1). In de exploitatiefase kan gesteld worden dat de waterdoorlatendheid van de site beperkt toeneemt (door gebruik waterdoorlatende materialen, voorzien zones voor infiltratie), waardoor het effect op de grondwatervoeding/grondwaterhuishouding als beperkt positief beoordeeld wordt (+1).

De ondergrondse constructies vormen in principe in de exploitatiefase een barrière voor de grondwaterstroming. Het grondwater kan echter na de projectrealisatie nog steeds onder/naast het ondergrondse volume doorstromen. Het effect op de grondwaterstroming wordt dus verwaarloosbaar beoordeeld (0).

Binnen de invloedstraal van de bemaling (aanlegfase) bevinden zich meerdere bij OVAM gekende dossiers. Er zal mogelijk een aantrekking van verontreiniging met zware metalen kunnen plaatsvinden. Arseen is duidelijk regionaal verhoogd, terwijl de andere zware metalen eerder verspreid verhoogd voorkomen. Met betrekking tot een relevante verplaatsing van een MTBE-vervuiling wordt reeds in het OVAM-dossier zelf gesteld dat er geen maatregelen genomen dienen te worden. In principe zal steeds aan de VLAREBO en Vlare-regelgeving voldaan worden. Het effect wordt beperkt negatief beoordeeld (-1). Er wordt geadviseerd om in eerste instantie verhoogde lozingsnormen aan te vragen en vervolgens de bemaling te monitoren. Indien de (verhoogde) lozingsnormen overschreden worden, dient een WZI voorzien te worden en dient deze eveneens gemonitord te worden. Tijdens de exploitatiefase worden geen aanzienlijke effecten verwacht inzake grondwaterkwaliteit t.g.v. het projectvoornemen zelf (0).

Het bemalingswater zal geloosd worden op het Handelsdok. Er kan aangenomen worden dat het lozingsdebiet slechts een fractie is van het debiet van deze waterloop, waardoor slechts een verwaarloosbaar effect verwacht wordt op de oppervlaktewaterhuishouding in de aanlegfase (0).

Het hemelwater dat op de daken van het projectvoornemen valt zal volledig herbruikt worden of infiltreren. Er kan bijgevolg besloten worden dat er in de exploitatiefase geen aanzienlijke effecten verwacht inzake waterhuishouding/wateroverlast ten gevolge van het projectvoornemen (0). Er zullen tijdelijke infiltratievoorzieningen binnen het projectgebied gerealiseerd worden wanneer het park nog niet aangelegd is. Ook hiervan wordt aangenomen dat deze voldoende groot gedimensioneerd worden, waardoor het (tijdelijk) effect verwaarloosbaar is (0).

Het bemalingswater wordt geloosd op het Handelsdok. Significante achteruitgang van de toestand van het waterlichaam waarop wordt geloosd wordt niet verwacht. In principe zal aan de VLAREBO en Vlare-regelgeving en de richtlijn grondwaterhandelingen voldaan worden, maar rekening houdend met de voorkomende verontreiniging worden de oppervlaktewaterkwaliteitseffecten van het bemalen als verwaarloosbaar tot beperkt negatief beoordeeld (0/-1).

Gezien de activiteiten die plaatsvinden in het projectgebied geen rechtstreekse aanleiding geven tot verontreiniging van hemelwater/afstromende water, worden in de exploitatiefase geen effecten verwacht (0).

Binnen het projectgebied zal na realisatie huishoudelijk afvalwater geproduceerd worden. Er wordt verwacht dat de vuilvracht van het projectvoornemen niet zwaar doorweegt in de infrastructuur. Het effect van afvalwater op de capaciteit van de RWZI wordt als niet significant ingeschat (0).

Met de stad Gent werd een akkoord gesloten om de overloop van het RWA-ontwerp aan te sluiten op het toekomstig wijkpark, alwaar een infiltratievoorziening ten behoeve van het projectvoornemen gerealiseerd zal worden. Het wijkpark zorgt tevens voor een netto ontharding van de site. Er is meer ruimte voor natuurlijke infiltratie t.o.v. de bestaande toestand. Het effect is positief (+2).

Er worden geen milderende maatregelen geformuleerd.

Onderstaande aanbevelingen worden meegegeven:

Uit de bemalingsstudie volgt:

- *Behalve de wettelijk voorzien minimale monitoring, wordt ook aangeraden het grondwater voorafgaand aan de bemaling en het bemalingswater gedurende de bemaling te analyseren op arseen. Gezien verwacht wordt dat het om een regionale verontreiniging gaat, zal deze potentieel in het bemalingswater kunnen terecht komen. Indien verontreinigingen worden vastgesteld boven de (verhoogde) lozingsnormen, dient een waterzuiveringsinstallatie voorzien te worden, alvorens het water kan geloosd worden.*
- *De minimale monitoring (VMM, 2021 omvat)*
 - *Het plaatsen van een peilbuis ter hoogte van de bouwput of sleuf voor opmeting van de initiële grondwaterstand voor de start van de bemaling.*
 - *Het plaatsen van een bijkomende peilbuis, bv. aan de rand van de bouwput of sleuf voor opvolging van de verlaging gedurende de bemaling.*
 - *Uitvoeren van de metingen in de voorziene peilbuizen en registratie ervan in een logboek (moet steeds aanwezig zijn). Dagelijkse metingen bij opstart, en een lagere frequentie achteraf.*
 - *Opmeting van opgepompte debieten (met debietmeters) met minstens wekelijkse controle van goede werking, en registratie van debieten in een logboek. De opgepompte, geretourneerde en geloosde debieten dienen apart te worden opgemeten.*
- *Er wordt aanbevolen om de zettingen met zettingsbouten op te volgen.*

Uit de waterhuishoudingsstudie volgt dat de zones die ingezet zullen worden voor infiltratie gevrijwaard moeten worden van belasting (vb. tijdens werffase). Indien deze worden belast, kan compactering plaatsvinden, waardoor de infiltratiecapaciteit drastisch kan verminderen. Indien afgravingen van de bodem gebeuren en nieuwe bodem geïntroduceerd wordt, dient deze bodem goede infiltratiecapaciteiten te bezitten. Deze aanbeveling wordt tevens vermeld in de discipline bodem.

DISCIPLINE BIODIVERSITEIT

In de huidige situatie is het projectgebied volledig verhard. Plaatselijk komen enkele bomen voor. De biologische waarde van het gebied is bijgevolg eerder beperkt. Rekening houdend met het feit dat het projectgebied momenteel weinig waardevol is en er na uitvoering van het project groene elementen aanwezig zullen zijn, hetzij in beperkte mate, worden geen negatieve effecten verwacht. Het effect is beperkt positief (+1). Het effect tijdens de aanlegfase wordt verwaarloosbaar tot beperkt negatief (0/ 1) beoordeeld.

Tijdens de aanlegfase kan binnen het projectgebied een intense, maar tijdelijke rustverstoring verwacht worden. Er wordt echter op lange termijn geen significant effect verwacht ten aanzien van de verstoorde soorten. Mogelijke effecten worden bijgevolg verwaarloosbaar tot beperkt negatief beoordeeld (0/-1). Tijdens de aanlegfase kan verwacht worden dat er bijkomende verlichting zal aanwezig zijn binnen het projectgebied. Het voorkomen van lichtverstoringen gevoelige soorten wordt gezien de ligging in een stedelijke omgeving niet verwacht. Het effect is verwaarloosbaar (0). In de exploitatiefase is er beperkt negatief effect ten aanzien van verstoring te verwachten wanneer leerlingen aanwezig zijn op de speelplaatsen (-1).

Ter realisatie van de ondergrondse volumes dient de grondwatertafel in de aanlegfase tijdelijk verlaagd te worden middels bemaling. Dit gaat tevens gepaard met een verlaging van de grondwaterstand ter hoogte van omliggende biologische waarden. Binnen de invloedstraal van de bemaling zijn geen grondwaterafhankelijke vegetaties aanwezig. Na bemaling zal de grondwatertafel in de nabije omgeving van het projectgebied terug stijgen. Er worden in de exploitatiefase geen effecten verwacht ten aanzien van de vegetaties en biotopen (0).

Door uitvoering van het projectvoornemen zullen bijgevolg geen bestaande migraties tussen populaties doorbroken worden, waarbij genetische uitwisseling niet meer mogelijk zou zijn. Er worden bijgevolg zowel in de aanlegfase als in de exploitatiefase geen effecten inzake versnippering en barrièrewerking verwacht ten gevolge van het projectvoornemen (0).

Het projectvoornemen gaat gepaard met stikstofdepositie. Er worden zowel in de aanlegfase als in de exploitatiefase geen betekenisvolle impact ten gevolge van het projectvoornemen ter hoogte van SBZ of natuurreservaten verwacht (0). Er wordt ook geen onvermijdbare of onherstelbare schade ter hoogte van het VEN-gebied verwacht. Verder onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De Groendienst zal het teveel aan water dat wordt opgevangen door de school en de sporthal en dat niet hergebruikt kan worden in beide gebouwen, kunnen gebruiken ten voordele van natuurwaarden. Dit wordt positief beoordeeld (+2).

Er worden geen milderende maatregelen geformuleerd.

Er wordt aangeraden inheemse soorten te gebruiken om de biologische waarde van de groenzones en groendaken te versterken.

Er wordt aanbevolen, binnen de marges van de technische haalbaarheid, de groenzones vorm te geven als kwalitatieve groenzones waarbij gezorgd wordt voor voldoende gelaagde groenmassa's en soortengebruik met het oog op maximalisatie van de biodiversiteit. Ook het gebruik van nestkasten en insectenhôtels wordt hierbij aanbevolen.

DISCIPLINE LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

Tijdens de aanlegfase zullen er onvermijdelijk negatieve effecten optreden door de werfinname en activiteit. Rekening houdend met het tijdelijk karakter wordt het effect op de landschappelijke structuur tijdens de aanlegfase als niet significant tot beperkt negatief beoordeeld (0/-1). Invulling van het projectgebied als school (met sporthal) in aansluiting met het bestaande stedelijk gebied zal verder op een kwalitatieve wijze vorm geven aan de verstedelijking in het gebied. Er kan gesteld worden dat het projectvoornemen, in tegenstelling tot de huidige invulling van het projectgebied, in grotere mate interactie aangaat met zijn omgeving. Het effect op de landschappelijke structuur in de exploitatiefase wordt verwaarloosbaar beoordeeld (0).

Binnen het projectgebied is beschermd erfgoed en bouwkundig erfgoed (vastgestelde inventaris) aanwezig. De erfgoedwaarden binnen het projectgebied spelen een voorname rol binnen het ontwerp van het geplande scholencomplex. De belangrijke erfgoedwaarden gaan niet verloren maar worden behouden en/of versterkt. Het effect is positief (+2). Gedurende de aanlegfase is er wel een tijdelijke verstoring van de belevingswaarde van het erfgoed mogelijk. De aanlegfase is echter tijdelijk en inherent verbonden aan de realisatie van dergelijk projectvoornemen. Het effect wordt verwaarloosbaar tot hoogstens beperkt negatief beoordeeld (0/-1).

Ten opzichte van het erfgoed aangrenzend aan het projectgebied worden effecten, gezien de beperkte contextwijziging, verwaarloosbaar tot beperkt negatief beoordeeld (0/-1). Het effect ten opzichte van de overige erfgoedwaarden is gezien de tussenliggende afstand, tussenliggende infrastructuur en verstedelijkte context verwaarloosbaar (0).

In de aanlegfase is er ten opzichte van alle bouwkundige erfgoedelementen tijdelijk een verstoring van de belevingswaarde mogelijk. Effecten worden verwaarloosbaar tot beperkt negatief beoordeeld (0/ 1).

Gezien de tussenliggende afstand is er geen effect denkbaar t.o.v. Unesco werelderfgoed (0).

In de aanlegfase is er tijdelijk effect op het landschapsbeeld door de aanwezigheid van de werf (-1). In de exploitatiefase wordt het effect verwaarloosbaar beoordeeld (0).

Er zal voldaan worden aan de bestaande regelgeving waardoor effecten op archeologie hoogstens beperkt negatief worden beoordeeld (-1).

Realisatie van een wijkpark kan gepaard gaan met een wijziging van de contextwaarde van het omliggende erfgoed, gezien deze ruimte momenteel verhard/bebouwd is en plaats zal maken voor een groene invulling. Er wordt echter verwacht dat de realisatie van het wijkpark niet zal leiden tot een negatieve aantasting van de contextwaarde. Bovendien is er geen indirecte impact ten opzichte van historische en industrieel-archeologische erfgoedwaarden. Het effect is verwaarloosbaar tot beperkt positief (0/+1). Gedurende de werffase van het wijkpark kan er verstoring zijn van de belevingswaarde. De werffase is echter tijdelijk van aard, waardoor effecten verwaarloosbaar tot beperkt negatief worden beoordeeld (0/-1).

Er worden geen milderende maatregelen of aanbevelingen geformuleerd.

DISCIPLINE MENS - RUIMTELIJKE ASPECTEN, HINDER EN GEZONDHEID

Effecten ten aanzien van de ruimtelijke structuur zijn enkel relevant in de exploitatiefase. De nieuwe invulling van de site sluit aan bij de stedelijke ontwikkelingen van Gent, waarbij zowel de school als de sporthal bijdragen aan het dynamische en functionele karakter van het gebied. De herontwikkeling versterkt de integratie van de site in het bredere stedelijke weefsel. Er wordt geconcludeerd dat het project in zijn geheel past in haar omgeving op macroschaal. Het effect wordt beperkt positief beoordeeld (+1).

Gezien het projectgebied momenteel geen functionele invulling kent en deze na realisatie van het projectvoornemen een kwaliteitsvolle inrichting kent als scholencomplex, waarbij de sporthal tevens door derden kan worden gebruikt, wordt het effect op het ruimtegebruik en de gebruikskwaliteit positief beoordeeld (+2).

De aanlegfase voor de bouw van dergelijk stadontwikkelingsproject is gespreid over een bepaalde periode (de werkperiode voor dit project duurt naar schatting 31 maanden). De werken zullen een visuele impact hebben. Gelet op de tijdelijkheid van de effecten en de huidige beperkte beeldkwaliteit/belevingswaarde van de omgeving, worden mogelijke effecten ten aanzien van de ruimtebeleving in de aanlegfase beperkt negatief ingeschat (-1).

Er kan gesteld worden dat de huidige beeldwaarde eerder beperkt is. De meest waardevolle elementen blijven behouden en er is bij het ontwerp van de site rekening gehouden met integratie en waardevolle beeldkwaliteit. Het effect in de exploitatiefase wordt beperkt positief tot positief beoordeeld (+1/+2). Het effect van bijkomende verlichting ten gevolge van het projectvoornemen wordt hoogstens beperkt negatief beoordeeld in de exploitatiefase (-1). In de aanlegfase is het effect van tijdelijke bijkomende verlichtingsbronnen verwaarloosbaar tot beperkt negatief (0/-1). Het projectvoornemen voorziet verhoogde bouwvolumes ten opzichte van de huidige toestand. De hoogste volumes bevinden zich aan de binnenzijde van het projectgebied. Er zijn geen relevante schaduw- of windeffecten denkbaar (0). Effecten op de privacy van omwonenden (onder meer door inkijk in woningen/tuinen) is enkel mogelijk tijdens de schooluren, en enkel ter hoogte van het gedeelte Eandis-Zuid. Het effect is beperkt negatief (-1).

De hinder die veroorzaakt wordt op openbaar domein is tijdelijk van aard. Het effect is verwaarloosbaar (0).

Inzake menselijke gezondheid wordt het effect van blootstelling aan geluidshinder a.g.v. bijkomend wegverkeersgeluid verwaarloosbaar beoordeeld in het basisscenario (0) en beperkt negatief in het circulatiescenario 1 en 2 (-1). In de aanlegfase is het effect verwaarloosbaar (0). Inzake bijkomend luchtemissies wordt geconcludeerd dat het effect van blootstelling aan luchtverontreiniging in de exploitatiefase beperkt negatief beoordeeld wordt wanneer getoetst wordt aan de modelresultaten 2025 (-1). Wanneer rekening gehouden wordt met het meer realistische 2030, worden geen aanzienlijke gezondheidseffecten verwacht (0). In de aanlegfase is het effect beperkt negatief (-1).

Het ontwerp van het scholencomplex is afgestemd op het toekomstige wijkpark. Zo wordt het gebouw maximaal ingericht in de richting van het wijkpark, zodoende in te spelen op het rustgevenende effect van de natuur. Het effect op de ruimtebeleving in zijn geheel wordt positief beoordeeld (+2).

Er worden geen milderende maatregelen of aanbevelingen geformuleerd.

...

Op 11 december 2025 werd door het college van burgemeester en schepenen van Gent een vergunning verleend voor het betreffende project. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend door het betrokken publiek.

Naar aanleiding van verscheidene beroepschriften en de gewijzigde circulatie in de wijk Sluizeken Tolhuis-Ham werd de mobiliteitsstudie geactualiseerd en het hemelwaterconcept beperkt aangepast. In de geactualiseerde mobiliteitsstudie werd in de beschrijving van de referentiesituatie en in de beschrijving van de geplande situatie rekening gehouden met de meest actuele circulatie in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham.

Aansluitend hierop werd, na afstemming met het Vlaams Expertisecentrum MER, een actualisatienota opgemaakt. Aangezien enkel de mobiliteitsnota werd geactualiseerd en het hemelwaterconcept slechts beperkt is aangepast, richt deze nota zich op een actualisatie van volgende disciplines: Lucht (aanpassing van de luchtemissies door wegverkeer), Geluid (wijziging van het wegverkeersgeluid), Biodiversiteit - onderdeel stikstof (aanpassing van de stikstofdepositie als gevolg van wegverkeer), Mens-ruimtelijke aspecten -onderdeel gezondheid (in functie van gewijzigde luchtemissies en wegverkeersgeluid) en Water (aanpassing van het hemelwaterconcept).

De wijzigingen inzake mobiliteit en waterhuishouding hebben geen impact op de disciplines Bodem, Biodiversiteit (uitgezonderd deel stikstof), Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie en Mens ruimtelijke aspecten (uitgezonderd deel gezondheid).

De actualisatienota dient aldus samen met het reeds goedgekeurde project-MER gelezen te worden. De effectbeoordeling en de conclusies uit het reeds goedgekeurde project-MER zijn nog steeds actueel en geldig, en op basis van de nieuwe beoordelingen zijn er geen andere, bijkomende milderende en/of flankerende maatregelen (dan deze reeds voorzien in het goedgekeurde MER) noodzakelijk. Dit wordt in de nota als volgt samengevat:

“ ...

ACTUALISATIE MOBILITEITSSTUDIE

...

Druktebeeld

Het huidig druktebeeld is geüpdatet aan de hand van verkeerstellingen op dinsdag 17 maart 2026.

Wanneer het druktebeeld vergeleken wordt met de beschreven scenario's in het oorspronkelijke MOBER, sluit dit het meeste aan bij het basisscenario. Op microniveau zien we enkele verschuivingen van verkeer door de licht aangepaste circulatie, zoals de eenrichtingsverkeer in de Bomastraat. Hierdoor zien we bijvoorbeeld hogere verkeersintensiteiten in de Kongostraat om richting de Kraankindersstraat te rijden. In de Bomastraat zelf zien we dan weer iets lagere verkeersintensiteiten, door de invoering van het eenrichtingsverkeer. Op mesoniveau sluit dit geüpdate druktebeeld erg aan bij het

basisscenario. Bijgevolg houden de beschreven conclusies stand zoals opgenomen in het oorspronkelijke MOBER.

Mobiliteitseffecten

De toedeling van de K+R bewegingen aan het wegennet van de wijk, rekening houdend met een vrijwaring van de Bomastraat, is geüpdate naar de huidige circulatie. Globaal gezien houdt de beschrijving zoals in het MOBER stand, en blijven de conclusies en geformuleerde milderende en flankerende maatregelen overeind: het is wenselijk dat de K+R bewegingen maximaal uit de wijk gehouden worden, waartoe er logische K+R-locaties zijn geponeerd in het oorspronkelijke MOBER.

Ook de routes van de leveringen zijn opnieuw in kaart gebracht, op basis van de huidige circulatie in de wijk. De aanrijroute is dezelfde route als in het basisscenario in het oorspronkelijke MOBER. Doordat de Bomastraat eenrichtingsverkeer is geworden, is de wegroute voor leveringen anders. Via de kortste route door de wijk richting het noorden, R40 Muidelaan, kunnen leveringen vlot wegrijden van de projectsite. Hier duiken geen bijkomende knelpunten op.

Tot slot zijn ook de routes van de schoolbussen naar de voorkeursafzet- en ophaallocatie in de Ham aangepast naar de huidige circulatie. Met de huidige circulatie dienen de schoolbussen slechts heel beperkt in de wijk te rijden, ze ontsluiten van en naar de Ham via de Klipperstraat – Dok-Zuid. Dit is een betere en vlottere ontsluiting als in de verschillende scenario's in het oorspronkelijke MOBER.

Werkverkeer

De wegroute van het werkverkeer is anders dan opgenomen in het oorspronkelijke MOBER. Door de werftoegang in de Ham te organiseren, wordt het werkverkeer nog steeds zo weinig mogelijk in de woonwijk getrokken en wordt het minst overlast veroorzaakt voor de buurt. Er zal bijkomende aandacht moeten zijn om dodehoekongevallen te vermijden, aangezien het om rechtsin- en rechtsuitbewegingen van het werkverkeer gaat. De beschreven aandachtspunten en maatregelen in het oorspronkelijke MOBER, gelden nog steeds.

Conclusie

Uit de actualisatie blijkt dat de aangepaste circulatiesituatie in de wijk nog steeds binnen het kader valt waarin het oorspronkelijke MOBER werd opgesteld. De mobiliteitseffecten blijven overeenstemmen met de eerdere inschattingen. De conclusies, milderende maatregelen en flankerende aanbevelingen uit het oorspronkelijke MOBER behouden volledig hun geldigheid.

...

DISCIPLINE LUCHT

...

Door het projectvoornemen zullen emissies ontstaan t.g.v. uitlaatgassen vanwege het bijkomend gegenereerd verkeer. Voor de verschillende parameters NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} worden geen significante bijdrages verwacht volgens het significantiekader (score 0). Bij toetsing aan de streefwaarden voor 2030 worden voor de verschillende segmenten in alle scenario's opnieuw geen significante bijdrages verwacht ten aanzien van de strengere luchtkwaliteitsnorm (0). De maximale bijdrage bedraagt 0,1 µg/m³, wat overeenkomt met 0,5 % van de norm voor NO₂ en PM₁₀, en 1 % van de norm voor PM_{2,5}. Het projectvoornemen hypothekeert bijgevolg de toekomstige luchtkwaliteitsnormen niet.

Er kan dus gesteld worden dat de resultaten uit de geactualiseerde luchtmodellering in dezelfde grootteorde liggen als deze in het MER en de inzichten geen andere effectenanalyse of -beoordeling oplevert dan deze die reeds in het MER was opgenomen. Er worden geen andere of bijkomende noodzakelijke milderende maatregelen of aanbevelingen noodzakelijk geacht.

DISCIPLINE GELUID

...

Uit de berekening van het effect veroorzaakt door het wegverkeer blijkt dat er lokaal op enkele wegsegmenten een beperkt negatief effect zal optreden. De geluidsverhoging ligt binnen het toelaatbare van de MER-richtlijn voor wegverkeer.

Er kan dus gesteld worden dat de resultaten uit de geactualiseerde geluidsmodellering in dezelfde grootteorde liggen als deze in het MER en de inzichten geen andere effectenanalyse of -beoordeling oplevert dan deze die reeds in het MER was opgenomen. Er worden geen andere of bijkomende noodzakelijke milderende maatregelen of aanbevelingen noodzakelijk geacht.

DISCIPLINE BIODIVERSITEIT

...

Het projectvoornemen gaat gepaard met stikstofdepositie. Er worden zowel in de aanlegfase als in de exploitatiefase geen betekenisvolle impact ten gevolge van het project-voornemen ter hoogte van SBZ of natuurreervaten verwacht (0). Er wordt ook geen onvermijdbare of onherstelbare schade ter hoogte van het VEN-gebied verwacht. Verder onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Er kan gesteld worden dat de resultaten uit de geactualiseerde impactbeoordeling stikstofdepositie in dezelfde grootteorde liggen als deze in het MER en de inzichten geen andere effectenanalyse of beoordeling oplevert dan deze die reeds in het MER was opgenomen. Er worden geen andere of bijkomende noodzakelijke milderende maatregelen of aanbevelingen noodzakelijk geacht.

DISCIPLINE MENS - RUIMTELIJKE ASPECTEN, HINDER EN GEZONDHEID

...

In het project-MER werd het effect van blootstelling aan geluidshinder a.g.v. bijkomend wegverkeersgeluid verwaarloosbaar tot hoogstens beperkt negatief beoordeeld (0/-1).

Ook uit voorliggende actualisatienota blijkt een verwaarloosbaar tot beperkt negatief effect (0/ 1).

In het Project-MER werd geconcludeerd dat het effect van blootstelling aan luchtverontreiniging in de exploitatiefase beperkt negatief beoordeeld wordt wanneer getoetst wordt aan de modelresultaten 2025. Wanneer rekening gehouden wordt met het meer realistische 2030, worden geen aanzienlijke gezondheidseffecten verwacht. In voorliggende actualisatienota blijkt dat zowel ten opzichte van de referentiesituatie 2025 als ten opzichte van de referentiesituatie 2030 geen aanzienlijke gezondheidseffecten verwacht worden.

De resultaten liggen in dezelfde grootteorde als deze in het MER en gaan niet gepaard met andere effectenanalyse of -beoordeling dan deze die reeds in het MER waren opgenomen. Er worden geen andere of bijkomende noodzakelijke milderende maatregelen of aanbevelingen noodzakelijk geacht.

WIJZIGINGEN WATERHUISHOUDINGSSTUDIE

Er wordt verwezen naar de gewijzigde waterhuishoudingsstudie (v6, dd. 01/04/2026).

De conclusie wordt hieruit overgenomen:

In dit project wordt afstroom van regenwater zoveel mogelijk vermeden. Verharding wordt zoveel mogelijk waterdoorlatend aangelegd. De noodzakelijke verharding zal bovendien zoveel mogelijk infiltreren in lokale groenzones waar het kan infiltreren. Regenwater wordt ook maximaal ter hoogte van de school en de sporthal gehouden door volop in te zetten op hergebruik voor toiletspoelingen. Hemelwaterputten van respectievelijk 515 m³ en 30 m³ blijken aangewezen te zijn om te voldoen aan de watervraag, rekening houdend met de oppervlaktes die de put van water kunnen voorzien en het potentieel hergebruik op de site. Er worden ook citernes (overloopputten) voorzien van in totaal 30 m³. Hemelwater uit beide

hemelwaterputten zal constant verpompt worden richting deze citernes waaruit de Groendienst van Stad Gent regenwater kan onttrekken voor het irrigeren van het wijkpark en andere groenzones in Gent. Dit hergebruik wordt niet ingerekend omdat het niet wordt beschouwd als structureel en jaarrond. De overloop van de citernes wordt aangesloten op wadi's.

Daarnaast wordt regenwater ook ter plaatse gehouden door het voorzien van groendaken met een buffercapaciteit. Deze groendaken dragen bij tot verdamping van het regenwater en vertraging van de piekafvoeren.

Pas wanneer bovenstaande mogelijkheden zijn benut (via waterdoorlatende verharding, hemelwaterputten/hergebruik en groendaken), zal het overtollige regenwater afgeleid worden naar de wadi's die op het terrein van het toekomstig park zijn voorzien. Deze wadi's worden tijdens dit project aangelegd, ongeacht de status van het park. Beide ontworpen wadi's hebben een diepte van 50 cm, zodat veiligheid voor spelende kinderen zeker kan gegarandeerd worden. De wadi's worden ontworpen zodat ze voldoende buffervolume en infiltratieoppervlakte realiseren om te voldoen aan de GSVH.

De site beschikt over gunstige bodemeigenschappen (gemiddelde infiltratiecapaciteit is 29 mm/u) en een voldoende diepe grondwatertafel (de GHG zit gemiddeld 1.64 m onder het maaiveld) om geen invloed uit te oefenen op het ontwerp van de wadi's. De zones die ingezet worden voor infiltratie moeten wel worden gevrijwaard van belasting (vb. tijdens werffase). Indien deze worden belast, kan compactering plaatsvinden, waardoor de infiltratiecapaciteit drastisch kan verminderen en de resultaten zoals besproken in deze nota niet meer gelden. Indien afgravingen van de bodem gebeuren en nieuwe bodem geïntroduceerd wordt, dient deze bodem goede infiltratiecapaciteiten te bezitten.

Uit simulatieresultaten van SIRIO blijkt dat op het niveau van de volledige site ca. 14.6 % van het hemelwater wordt hergebruikt. De overige 85.4 % van het hemelwater wordt voornamelijk ter plaatse geïnfiltreerd (70.3 %) of geëvaporeerd (15.1 %). Nagenoeg al het inkomende regenwater wordt op de site gehouden. Beide wadi's worden gesimuleerd slechts 1 keer over te lopen op 100 jaar. Daarmee voldoen ze aan de eis van Farys (geen overloop bij een T20-neerslagbui).

Het hemelwaterontwerp voldoet aan de GVSH, de vereisten van Stad Gent en van DIW provincie Oost-Vlaanderen.

Er wordt gesteld dat het hemelwater volledig op de site gehouden wordt, alwaar het herbruikt wordt voor o.a. toiletspoelingen, infiltreert in de wadi's of evaporeert. De infiltratievoorzieningen worden voldoende groot gedimensioneerd, waarbij voldaan wordt aan de voorwaarden van de GSVH. Er kan bijgevolg besloten worden dat er in de exploitatiefase geen aanzienlijke effecten verwacht inzake waterhuishouding/wateroverlast ten gevolge van het projectvoornemen (0).

De conclusies uit het oorspronkelijke project-MER kunnen behouden blijven. Er worden geen andere of bijkomende noodzakelijke milderende maatregelen of aanbevelingen noodzakelijk geacht.

CONCLUSIE

...

Er kan geconcludeerd worden dat de geactualiseerde resultaten in dezelfde grootteorde liggen als deze in het MER en de inzichten geen andere effectenanalyse of -beoordeling oplevert dan deze die reeds in het MER was opgenomen. Er worden geen andere of bijkomende noodzakelijke milderende maatregelen of aanbevelingen noodzakelijk geacht.

Op basis hiervan kan besloten worden dat een nieuw MER geen meerwaarde heeft en dat voorliggende actualiteitsnota volstaat. Het reeds goedgekeurde project-MER is nog steeds actueel.”

Motivering met betrekking tot IIOA

Ligging tov hindergevoelige gebieden/elementen

De site bevindt zich in het centrum van Gent en wordt begrensd door de Désire Fiévéstraat in het noorden, Ham in het oosten, Bomastraat in het zuiden en Nieuwland/Stekenevaardeken/Kalkbrugpad in het westen. Het projectgebied is volgens het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ gelegen in ‘woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde’. Op ca. 50 meter ten oosten en 100 meter ten noorden van de site bevindt zich een zone bestemd voor ambachtelijke bedrijven en kmo’s. De stadsring (R4) bevindt zich op ca. 120 m ten oosten van de site.

De omgeving is dicht bebouwd, en de betrokken percelen grenzen deels aan woningen en/of hun achtertuinen die gelegen zijn langs de hoger vermelde straten.

De site is gelegen in een consultatiezone van Seveso-inrichtingen.

Binnen het projectgebied bevindt zich het beschermd monument ‘Elektrisch onderstation’. In de directe omgeving zijn verder nog volgende beschermde monumenten gelegen:

‘Turbinezaal elektriciteitscentrale S.PE’ (op ca. 70 m ten zuidoosten), ‘Parochiekerk van de Heilige Kerst of Sint-Salvator’ (op ca. 140 m ten noordwesten) en ‘Pastorie Sint-Salvatorsparochie’ (op ca. 200 m ten noordwesten).

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

Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afstands- en verbodsbepalingen

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

Afvalstoffen

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

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

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

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

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

Afvalwater

Lozingssituatie

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

Huishoudelijk afvalwater

De lozing wordt gevraagd van maximaal 12.458 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in een centraal gebied. Dit afvalwater omvat onder meer sanitair afvalwater onder vorm van hergebruikt regenwater, begroot op 3.206 m³/jaar, en leidingwater dat ingezet wordt voor huishoudelijk gebruik in de leslokalen voor praktijklessen (o.a. keukens, haartooi,...) of in het sanitair bij tekorten aan hemelwater, geraamd op 9.252 m³/jaar.

In vergelijking met het debiet dat in eerste aanleg werd aangevraagd (12.323 m³/jaar), betreft het een beperkte verhoging. Dit doordat er voor het hergebruik van hemelwater in de sporthal gerekend werd met een hoger hergebruik 1/10 inwonersequivalent (IE) i.p.v. 1/20.

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

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

Bedrijfsafvalwater

Aanlegfase - Lozing van bemalingswater

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

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

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

Op basis van het in de bemalingsstudie weerhouden scenario - scenario 3 -, wordt verwacht dat het debiet maximaal zal zijn tijdens de voorbemaling van de kelders en de regenwaterbuffer. Het cumulatief debiet bedraagt op dat moment maximaal 888 m³/dag en 37 m³/uur. Het totaal volume grondwater dat onttrokken zal worden gedurende de bemaling wordt geraamd op 107.120 m³/jaar. De duur van de bemalingswerken wordt geraamd op 193 dagen.

Volumes groter dan 10 m³ per uur mogen enkel geloosd worden in een openbare riolering aangesloten op een RWZI mits de uitdrukkelijke toelating van de exploitant van deze installatie.

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

Bemalingscascade

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

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

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

In de bemalingsstudie wordt de bemalingscascade als volgt besproken:

- Beperken:
 - niet onderzocht;
- Retourbemaling:
 - gezien de stedelijke context van het projectgebied zal wegens plaatsgebrek geen infiltratie van het bemalingswater mogelijk zijn;
- Hergebruik:
 - niet onderzocht;
- Oppervlaktewater of RWA:
 - In het project zal daarom het bemalingswater geloosd worden op de RWA-riolering; die uiteindelijk uitmondt in het Handelsdok.
 - o *Uit de gegevens van de VMM blijkt, zoals hoger gesteld dat er ter hoogte van de projectlocatie geen RWA-riolering ligt. Het bedrijf zal tijdens de werken dan ook lozen op de DWA-riolering.*

Lozingsnormen

De decretale bodemonderzoeken binnen de verwachte invloedstraal van de bemaling, vermeerderd met een bufferzone van 20 % van die invloedstraal, werden gescreend. Binnen deze zone zijn er bij OVAM 181 bodemdossiers gekend. De maximale verplaatsing van de verontreinigingen werd vervolgens gemodelleerd via een dispersiemodel (particle tracking met Modpath) door de vergelijking van de verplaatsing met en zonder de bemaling. Enkel dossiers met een verplaatsing van minstens 5 meter werden geselecteerd voor verdere analyse, wat het aantal te onderzoeken OVAM-dossiers reduceerde tot 29 stuks. Bij analyse van deze OVAM dossiers werd een verhoogde concentratie arseen aangetroffen die het bemalingswater kan bereiken. Er werd in de bemalingsstudie dan ook geadviseerd om voor arseen een verhoogde lozingsnorm van 50 µg/l (= IC (5 µg/l) x 10) aan te vragen.

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

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

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

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

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

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

Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Zoals hoger besproken zal, indien blijkt dat de concentraties arseen in het bemalingswater hoger zijn dan de aangevraagde lozingsnorm, er gebruik gemaakt worden van een waterzuiveringsinstallatie. Deze waterzuiveringsinstallatie dient conform de BBT-studie 'Bodemsanering' uitgevoerd te worden.

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

Controle-inrichting

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

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

Exploitatie Scholencomplex Jan Van Eyck

Voor de exploitatie van het scholencomplex wordt een lozing van bedrijfsafvalwater aangevraagd met een maximaal debiet van 0,35 m³/uur, 1,25 m³/dag en 55 m³/jaar. Het bedrijfsafvalwater is afkomstig van de garagewerkplaats en een zone voor het wassen van voertuigen (maximaal 3 voertuigen per dag) naast de garagewerkplaats, en mogelijks verontreinigd met oliën en vetten. Omdat de wasplaats zich binnen bevindt, ontstaat er geen verontreinigd hemelwater.

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

Overeenkomstig VLAREM II artikel 5.15. dient een KWS-afscheider en slibvangput voorzien te worden voor afvalwater afkomstig van het wassen van auto's. Op basis van het uitvoeringsplan blijkt dat dit voorzien wordt.

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

In het aanvraagdossier werden geen lozingsnormen aangevraagd. De algemene lozingsvoorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op de riolering zijn van toepassing. Gezien er niet voorzien wordt om bedrijfsafvalwater te lozen in concentraties hoger dan het indelingscriterium (er worden geen bijzondere lozingsnormen aangevraagd), wordt rubriek 3.4.1°b) ambtshalve gewijzigd naar rubriek 3.4.1°a).

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

Hemelwater

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

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

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

De kwaliteit van regenwater is, mits inachtnaam van de nodige randvoorzieningen bij opvang en stockage, zeker voldoende voor de beoogde toepassingen.

De exploitant voorziet in de aanleg van hemelwaterputten van respectievelijk 515 m³ en 30 m³ bij de school en de sporthal. In de waterhuishoudingstudie, die deel uitmaakt van de aanvraag, werd berekend dat deze voldoende groot gedimensioneerd zijn om te voldoen aan de watervraag op de site, rekening houdend met het mogelijke hergebruik (sanitair waterverbruik wordt ingeschat op 3.206 m³/jaar).

Daarnaast worden ook citernes voorzien van waaruit de Groendienst van Stad Gent water kan onttrekken voor irrigatie van het (nog aan te leggen) park en andere groenzones in Gent. Deze citernes worden uitgevoerd als putten waarin de hemelwaterputten van de school en de sporthal overlopen. Op hun beurt kunnen deze overlooppotten afwateren naar ondiepe infiltratievoorzieningen in het park. In afwachting van de aanleg van het park worden binnen het projectgebied twee tijdelijke infiltratievoorzieningen voorzien. In totaal wordt 30 m³ aan overloopcapaciteit voorzien, waarvan 10 m³ bij de sporthal en 20 m³ bij het schoolgebouw.

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

Bodem- en grondwater

Werfactiviteiten

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

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

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

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

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

Opslag gevaarlijke producten

Volgende opslag gevaarlijke stoffen wordt voorzien op de site:

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

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

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

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

BEO-veld

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

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

Bronbemaling

De bronbemaling moet voldoen aan onderafdeling 5.53.6.1 van VLAREM II en uitgevoerd worden volgens de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu (VMM, 2026).

Aanvraag

Het project omvat de aanleg van kelders, liftputten en regenwatertanks i.k.v. de realisatie van een nieuw schoolgebouw. Voor de aanleg van deze ondergrondse constructies is een tijdelijke bemaling vereist. Het aangevraagde debiet bedraagt maximaal 107.120 m³/jaar en maximaal 888 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 193 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt maximaal 5,5 m-mv.

Hydrogeologie

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

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

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

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

Bemalingsconcept

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

De bemaling werd ontworpen als een klassieke bemaling met verticale filters, aangezet in de Quartaire zandlagen. Voor de liftput wordt voorzien om deze prefab te plaatsen zodat een bijkomende bemaling niet noodzakelijk is. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1. Dit betreft een freatische watervoerende laag.

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

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend door de aanvrager. De verplaatsing van eventuele verontreinigingen werden gesimuleerd via particle tracking door de vergelijking van de verplaatsing met en zonder de bemaling. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist.

De bemaling is gelegen op OVAM-dossiers 54239, 20868, 70023, 4856 en 20868. Bij bemalingen die gelegen zijn op of nabij (20 m) een perceel dat een risicoground is, waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd, waarvoor een schadegeval gekend is, of waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone), moet de kwaliteit van het bemalingswater geanalyseerd worden na de aanleg en het schoonpompen van de bemalingsfilters, of in een representatieve peilbuis maximaal 3 jaar voor de aanleg van de bemaling (artikel. 5.53.6.1.6 van VLAREM II). De te analyseren parameters voor bemalingen op of nabij een risicoground of een perceel waarvoor een decretaal bodemonderzoek of een schadegeval gekend is, zijn pH, geleidbaarheid, temperatuur, zware metalen, BTEX, minerale olie, VOCI's en vinylchloride. De te analyseren parameters voor bemalingen waarvoor beperkende maatregelen gelden voor het gebruik van grondwater (bijv. PFAS no regret zone) zijn de verontreinigende stoffen waarvoor de gebruiksbeperkingen zijn afgekondigd. In de bemalingsnota wordt gesteld dat arseen mogelijks regionaal verhoogd is en wordt geadviseerd om een verhoogde lozingsnorm voor arseen ($50 \mu\text{g/l}$) aan te vragen.

Voor het beoordelen van deze afwijkende lozingsnormen voor arseen en de lozing op oppervlaktewater wordt verwezen naar het luik 'afvalwater' hierboven.

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

Zettingen

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

Bemalingscascade

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

Termijn

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

Conclusie

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

Energie

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

Geluid

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

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

Werffase

Tijdens de bouwfase van het nieuwe schoolcomplex kan geluidshinder optreden. Mogelijke geluidsbronnen tijdens de werffase betreffen het plaatsen van de bemaling, het werfverkeer en de werfmachines die ingezet zullen worden in het kader van de afbraak- en bouwwerken

en de bemalingspompen. Deze geluidshinder is tijdelijk en onlosmakelijk verbonden met bouwprojecten.

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

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

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

Het is aangewezen hieromtrent volgende voorwaarde op te nemen:

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

Exploitatiefase schoolgebouw en sporthal

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

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

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

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

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

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

De akoestische maatregelen en bijhorende gevelpakketten van de nieuwe sporthal zijn zo gedimensioneerd dat een geluidniveau van 80 dB(A) binnen in de ruimte toegelaten is, ook bij gebruik 's avonds, zonder dat de burenhouders gehinderd worden en de van toepassing zijnde geluidsnorm gerespecteerd wordt. Bij het gebruik van de sporthal door derden dienen te allen tijde voldoende maatregelen en afspraken gemaakt om overlast in de buurt te voorkomen. Dit wordt opgenomen als aandachtspunt.

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

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

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

Het voorliggende project gaat ook gepaard met extra verkeersgeneratie.. Er werd in het project-MER een vergelijking gemaakt tussen het verkeersgeluid in de huidige toestand en de toekomstige toestand voor de belangrijke wegen in de omgeving van het projectgebied, en dit op basis van de verkeerscijfers aangeleverd vanuit de discipline Mens - Mobiliteit. Op basis van de verwachte toenames werd ingeschat of het verkeer voor een significante toename kan zorgen van het totale verkeerslawaaï. Hierbij werden dezelfde drie referentiesituaties in beschouwing genomen als in de discipline mobiliteit (basisscenario, circulatiescenario 1 en circulatiescenario 2); het studiegebied werd afgestemd op de relevante wegsegmenten zoals aangeduid in de discipline Mens-Mobiliteit. Bij de evaluatie van het verkeersgeluid werd uitgegaan van volgende randvoorwaarden (zoals ook voorzien bij de discipline Mens-Mobiliteit):

- verkeersbewegingen van de personeelsleden werden niet meegenomen. Het is de bedoeling dat zij parkeren in de parking van Dok Noord en dus geen verkeersbewegingen in de wijk veroorzaken;
- K+R bewegingen: er wordt aangenomen dat ouders hun kinderen niet afzetten in de Bomastraat, maar wel zo dicht mogelijk bij de school;
- bezoekers en leveringen zullen in de eerste plaats wel naar de Bomastraat zelf rijden;
- schoolbussen rijden naar de Ham (moet toen wel nog verder afgestemd worden met stad Gent);
- nagenoeg alle verkeersbewegingen ten aanzien van de scholencampus en sporthal doen zich voor tussen 7u en 19u, met uitzondering van gebruikers van de sporthal buiten de schooluren, hier zullen ook verkeersbewegingen tussen 19u en 23u zich voordoen. Bezoekers sporthal buiten de spitsmomenten: zij zullen in eerste instantie naar de Désiré Fiévéstraat rijden.

Enkel wanneer een toename van 25 % of meer wordt verwacht, dient dit verder onderzocht te worden volgens de methodologie 'Wegverkeerslawaaï'. Een toename van 25 % komt overeen met een toename van 1 dB(A) van het verkeersgeluid.

Uit de uitgevoerde berekeningen in de project-MER blijkt dat er voor circulatiescenario 1 en 2 lokaal op enkele wegsegmenten toenames van meer dan 25 % verwacht worden (47 – 96 %

afhankelijk van het onderzochte scenario) wat resulteert in een toename van 1,7 tot 2,9 dB(A). Op basis van verdere analyse van het heersende achtergrondgeluid (bepaald op basis van metingen) en de toekomstige gewijzigde circulatie, is er sprake van een verwaarloosbaar tot beperkt negatief effect. De geluidsverhoging ligt binnen het toelaatbare van de MER-richtlijn voor wegverkeer, waardoor het voorzien van milderende maatregelen niet noodzakelijk geacht wordt.

In de discipline Mens-Gezondheid wordt er met betrekking tot het verkeersgeluid gesteld dat de te verwachten effecten in eerste instantie als aanzienlijk negatief beoordeeld dienen te worden. Gezien de aard van het project kan er echter redelijkerwijze vanuit gegaan worden dat er in de nacht geen bijkomend verkeer gegenereerd zal worden, er valt dus geen slaapverstoring te verwachten. In de dagperiode situeren de gegenereerde verkeersbewegingen zich hoofdzakelijk net voor en na schooltijd. Het effect van blootstelling aan geluidshinder ten gevolge het bijkomend wegverkeer wordt ter hoogte van de wegsegmenten met een verhoging van meer dan 1 dB(A) als beperkt negatief beoordeeld. Ter hoogte van de overige wegsegmenten is het effect verwaarloosbaar.

In de actualisatienota wordt de impact van het voorliggende project op het verkeersgeluid opnieuw geëvalueerd, rekening houdend met de in de mobiliteitsstudie doorgevoerde aanpassingen (aangepaste circulatie, en daaraan aangepast studiegebied). Tijdens de dagperiode (07-19u) wordt er door het toegenomen wegverkeer nergens een toename van meer dan 25 % van de verkeersintensiteiten verwacht, en bijgevolg ook geen toename van het geluidsdrukniveau van meer dan 1 dB(A).

Tijdens de avondspits wordt er ter hoogte van één wegsegment (Godshuishammeke) een verkeerstoename meer dan 25 % en een relatieve toename van het geluidsdrukniveau van 1,8 dB(A) berekend (de absolute toename is kleiner omdat er beïnvloeding is van het geluid van wegverkeer van naburige straten met meer verkeer). Ter hoogte van de overige wegsegmenten is het effect verwaarloosbaar (projectspecifieke bijdrage < 1dB(A)).

Finaal wordt geconcludeerd dat er door het toegenomen wegverkeer lokaal een beperkt negatief effect zal optreden. De geluidsverhoging ligt binnen het toelaatbare van de MER-richtlijn voor wegverkeer.

Voor wat betreft de discipline Mens-Gezondheid wordt, net zoals in het MER, gemotiveerd dat er redelijkerwijze vanuit gegaan wordt dat er in de nacht geen bijkomend verkeer gegenereerd zal worden. De door het project gegenereerde verkeersbewegingen situeren zich hoofdzakelijk net voor en na schooltijd, waardoor geen slaapverstoring te verwachten valt. Het effect wordt ter hoogte van het Godshuishammeke als beperkt negatief beoordeeld. Ter hoogte van de overige wegsegmenten is het effect verwaarloosbaar (bijdrage < 1dB(A)).

De resultaten uit de geactualiseerde geluidsmodellering en de doorvertaling naar de discipline Mens-gezondheid liggen in dezelfde grootteorde als deze in het MER en de inzichten vormen geen aanleiding tot een andere effectenanalyse of -beoordeling oplevert dan deze die reeds in het MER was opgenomen. Er worden geen andere of bijkomende noodzakelijke milderende maatregelen of aanbevelingen noodzakelijk geacht.

Lucht

Werffase

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

Er kunnen niet geleide stofemissies ontstaan door de werkzaamheden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.12, betreffen de beheersing van stofemissies tijdens bouw-,

sloop- en infrastructuurwerken. Overeenkomstig artikel 6.12.2 neemt de uitvoerder van de werken de nodige maatregelen om stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zo laag mogelijk te houden. Dit kan gaan om afscherming, verneveling, snelheid van de voertuigen op de werven,....De gepaste maatregelen dienen steeds genomen worden om de hinder zo veel mogelijk te beperken.

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

Exploitatiefase

De energievoorziening van de gebouwen zal gebeuren door middel van een warmtepomp, gevoed door restwarmte van het datacenter van Telenet, en geothermische energie aangevuld met een aansluiting op het warmtenet. Het gebruik van fossiele brandstoffen voor het verwarmen van de gebouwen en voor de productie van warm water wordt zo vermeden. Er zijn dan ook geen luchtzijdige emissies te verwachten vanwege het verwarmen van de gebouwen.

Stof

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

Spuitinstallaties

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

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

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

Koelinstallaties

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II.

Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk te worden vermeden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient de voorkeur te genieten.

De exploitant dient het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5 % per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van VLAREM II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lektheidcontroles worden uitgevoerd. Hiertoe moet een logboek worden bijgehouden.

Verkeersemissies

Het project zal leiden tot bijkomende emissies als gevolg van de uitlaatgassen van het extra gegenereerde verkeer.

De actuele luchtkwaliteit in het projectgebied werd in het project-MER bepaald aan de hand van kaartmateriaal dat ter beschikking gesteld wordt door de VMM. De gemodelleerde jaargemiddelde NO₂-concentratie ter hoogte van en in de omgeving van het projectgebied bedraagt 16-40 µg/m³ in het jaar 2023. Voor PM₁₀-stof worden waarden van 16-25 µg/m³ gemodelleerd; voor PM_{2,5}-stof wordt de jaargemiddelde concentratie begroot op 7,6-12,5 µg/m³ in 2023.

Uitgaande van de bijkomende verkeersbewegingen, zoals begroot in de MOBER, werd de

verspreiding van de verkeersemissies in de omgevingslucht gemodelleerd met CAR-Vlaanderen. In eerste instantie werd er afgetoetst aan de van toepassing zijnde milieukwaliteitsnormen ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 en PM_{10} , en $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$). Verder werden ook de concentraties elementair koolstof (EC), die vooral door verkeersemissies bepaald worden, in kaart gebracht. Voor EC bestaan evenwel (nog) geen wettelijke grenswaarden. Uit de modellering, met als referentiejaar 2025, blijkt dat voor het basisscenario en beide circulatiescenario's na realisatie van het gewenste project de milieukwaliteitsnorm van NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ (en 80 % ervan) langs de relevante wegen niet overschreden wordt. In het circulatiescenario 2 neemt de jaargemiddelde EC met $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ toe in Ham, in de twee overige scenario's wordt er geen toename verwacht. Er worden geen significante bijdrages verwacht voor zowel het basisscenario als beide circulatiescenario's.

Op 14 oktober 2024 werd de nieuwe luchtkwaliteitsrichtlijn definitief goedgekeurd door de Raad van de Europese Unie. In deze richtlijn zijn de luchtkwaliteitsnormen die tegen 2030 gehaald moeten worden in Vlaanderen verstrengd, met als doel de impact van de luchtvervuiling verminderen. Concreet werden de toegelaten luchtconcentraties voor NO_2 en fijn stof gehalveerd, tot $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 en PM_{10} , en tot $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$. Tijdens de omzettingstermijn mogen er geen beslissingen genomen worden die het voorgeschreven resultaat van de richtlijn ernstig in gevaar zouden kunnen brengen. Het is dus belangrijk nu reeds te toetsen aan de toekomstige luchtkwaliteitsnormen en de nodige maatregelen te voorzien zodat deze normen niet gehypothekeerd worden. In een tweede model werd (met als referentiejaar 2030) werd afgetoetst aan deze verstrengde normen. Op basis van deze resultaten worden er voor de onderzochte wegsegmenten en de verschillende scenario's geen significante bijdrages verwacht ten aanzien van de strengere luchtkwaliteitsnorm. De maximale bijdrage bedraagt $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 en PM_{10} , wat overeenkomt met 0,5 % van de norm en als beperkt aanzien wordt. Het projectvoornemen hypothekeert de toekomstige luchtkwaliteitsnormen niet.

In het kader van gezondheid zijn de gezondheidkundige advieswaarden (GAW) relevant. Voor NO_2 bedraagt de GAW $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor PM_{10} $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor $\text{PM}_{2,5}$ $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Aangezien, op basis van de hoger vermelde achtergrondconcentraties voor het in het MER gebruikte referentiejaar 2023, blijkt dat de omgevingsluchtkwaliteit zich boven de 80 % van de GAW bevindt en de projectspecifieke bijdrage tussen de 1 à 10 % van de GAW gesitueerd is, dient een multi-criteria beoordeling toegepast te worden om een grondige en evenwichtige beoordeling te kunnen maken van de te nemen milderende maatregelen.

Langsheen alle wegsegmenten komen relatief veel woningen en enkele andere kwetsbare functies voor, hetgeen eigen is aan de ligging van het project in een stedelijke omgeving.

Voor het referentiejaar 2025 wordt in het project-MER gesteld dat zeer lokaal een eerder beperkte bijdrage wordt berekend, en dit voor zowel het basisscenario als circulatiescenario 1 en 2. Er wordt nergens een bijdrage groter dan 10 % van de GAW verwacht. De maximale bijdrages zijn relatief klein, nl. maximaal $0,3 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ en $0,1 \mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$. De overschrijding van de GAW's is niet het gevolg van het projectvoornemen zelf, maar is reeds aanwezig in de referentiesituatie voor alle parameters. Gezien de beperkte bijdrages wordt het effect van blootstelling aan luchtverontreiniging als beperkt negatief beoordeeld.

Indien dezelfde oefening gedaan wordt t.a.v. het referentiejaar 2030 blijkt een maximale NO_2 -bijdrage van $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (1 % van de GAW) en een maximale PM_{10} -bijdrage van $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (0,66 % van de GAW). De immissiebijdrage van $0,1 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ bedraagt 1 % van de GAW. Gezien het hierbij enkel gaat over het invullen van 1 % van de GAW, niet over het overschrijden ervan, wordt de toename van blootstelling als verwaarloosbaar beschouwd en wordt onderzoek naar milderende maatregelen als minder dwingend beschouwd en dit zowel voor zowel het basisscenario en de circulatiescenario's 1 en 2.

Er wordt finaal geconcludeerd dat het effect van blootstelling aan luchtverontreiniging in de exploitatiefase beperkt negatief beoordeeld wordt wanneer getoetst wordt aan de modelresultaten 2025. Wanneer rekening gehouden wordt met het referentiejaar 2030, worden geen aanzienlijke gezondheidseffecten verwacht.

In de actualisatienota worden de achtergrondconcentraties opnieuw in kaart gebracht op basis van de meest recente gegevens, nl. deze voor het jaar 2024. De jaargemiddelde NO₂-concentratie in het studiegebied varieerde van 16-30 µg/m³, de jaargemiddelde concentratie voor PM₁₀ in het studiegebied lag in 2024 tussen 16-20 µg/m³ en deze voor PM_{2,5} tussen 7,6-10,5 µg/m³. Algemeen kan gesteld worden dat de (achtergrond)luchtkwaliteit in het studiegebied aanvaardbaar is en dat de actueel van toepassing zijnde grenswaarden voor geen enkele parameter overschreden werden in 2024. Er wordt binnen het grootste deel van het projectgebied voldaan aan de nieuwe aangescherpte (tegen 2030 te respecteren) Europese normen wat betreft de NO₂- en PM₁₀-concentratie, deze voor PM_{2,5}-stof wordt wel overschreden.

Op basis van een nieuwe modellering met CAR-Vlaanderen die rekening houdt met de aangepaste verkeerscirculatie blijkt dat in de referentietoestand (referentie 2025 + referentie 2030) de huidig van toepassing zijnde milieukwaliteitsnormen nergens worden overschreden. In de referentiesituatie 2030 wordt echter niet voldaan aan de (nieuwe) strengere Europese normen wat betreft de parameters NO₂ en PM_{2,5}.

Indien afgetoetst wordt aan de actueel van toepassing zijnde luchtkwaliteitsnormen (referentiejaar 2025), dan wordt er voor zowel NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} geen significante bijdrage verwacht. Ook indien afgetoetst wordt aan de aangescherpte luchtkwaliteitsnormen (referentiejaar 2030) wordt er nergens een bijdrage groter dan 1 % van de toetsingswaarde verwacht. De bijdrage is overal verwaarloosbaar. Het projectvoornemen hypothekeert de toekomstige luchtkwaliteitsnormen niet.

Deze nieuwe resultaten worden vervolgens afgetoetst t.a.v. de respectievelijke GAW's voor NO₂, PM₁₀- en PM_{2,5}-stof.

Ten aanzien van het referentiejaar 2025 wordt een maximale immissiebijdrage van 0,1 µg NO₂/m³ (1 % van de GAW) en 0,1 µg PM₁₀/m³ (0,66 % van de GAW) berekend. Gezien de NO₂-bijdrage kleiner is dan 10 % van de GAW maar de absolute immissiewaarde van deze parameter hoger is dan 80 % van de GAW, dient een multi-criteria beoordeling toegepast te worden. Het gaat echter over het bereiken van 1 % van de GAW, niet over het overschrijden ervan. Bijgevolg wordt de toename van blootstelling als verwaarloosbaar beschouwd en wordt onderzoek naar milderende maatregelen als minder dwingend beschouwd. De PM₁₀-bijdrage is kleiner dan 1 % waardoor reeds zonder multi-criteria beoordeling gesteld kan worden dat er geen noodzaak is tot het nemen van milderende maatregelen.

Ten aanzien van het referentiejaar 2030 wordt een maximale immissiebijdrage van 0,1 µg NO₂/m³ (1 % van de GAW), 0,1 µg PM₁₀/m³ (0,66 % van de GAW) en 0,1 µg PM_{2,5}/m³ (2 % van de GAW) bekomen. Gezien de NO₂- en PM_{2,5}-bijdragen kleiner zijn dan 10 % van de GAW maar de absolute immissiewaarde van deze parameters hoger zijn dan 80 % van de GAW, dient een multi-criteria beoordeling te gebeuren. Voor wat betreft PM_{2,5} is er enkel een bijdrage ter hoogte van het wegsegment Godshuishamme (van kruising met Sleepstraat tot kruising met Nieuwland). In deze zone zijn ca. 74 woningen gelegen, er zijn geen andere kwetsbare functies (d.i. kinderopvang, scholen, ouderenvoorziening, ziekenhuis) aanwezig. Er wordt gesteld dat zeer lokaal een eerder beperkte bijdrage wordt berekend, waardoor verder onderzoek naar milderende maatregelen als minder dwingend wordt beschouwd. Voor de NO₂-bijdrage gaat het echter over het bereiken van 1 % van de GAW, niet over het overschrijden ervan, waardoor de toename van blootstelling als verwaarloosbaar beschouwd kan worden. De PM₁₀-bijdrage is kleiner dan 1 % waardoor reeds zonder multi-criteria analyse gesteld kan worden dat er geen noodzaak is tot het nemen van milderende maatregelen.

Er kan dus gesteld worden dat de resultaten uit de geactualiseerde luchtmodellering en de doorwerking ervan in de Discipline Mens-gezondheid in dezelfde grootteorde liggen als deze in het MER en de inzichten geen andere effectenanalyse of -beoordeling oplevert dan deze die reeds in het MER was opgenomen. Er worden geen andere of bijkomende noodzakelijke milderende maatregelen of aanbevelingen noodzakelijk geacht.

Veiligheid

Het nieuwe scholencomplex is gelegen in een consultatiezone van Seveso inrichtingen. Conform artikel 35 van het Omgevingsvergunningsbesluit dient advies te worden gevraagd aan Team Externe Veiligheid. Op 13 februari 2026 gaf Team Externe Veiligheid aan geen bezwaar te hebben tegen deze ontwikkeling omdat het complex niet gelegen is binnen de maximale effectafstand van de nabijgelegen Seveso-inrichting.

De afstandsregels voor de opslag van gasen in verplaatsbare recipiënten dienen gerespecteerd te worden. Er wordt één opslagplaats voorzien op de site, waarin er zowel ontvlambare (acetyleen en propaan) als oxiderende gasen opgeslagen (zuurstof) worden. De opslagplaats bevindt zich op meer dan 3 m van de perceelsgrens. Tussen gasen van groep 1 (ontvlambare gasen) en groep 3 (oxiderende gasen) geldt een minimale te respecteren scheidingsafstand van respectievelijk 2 meter bij een open opslagplaats en 5 meter bij een gesloten opslagplaats. In voorliggende geval is echter niet duidelijk of het om een open of gesloten opslag gaat. Gezien de ruimte voor de opslag van de gevaarlijke gasen voldoende ruim gedimensioneerd is (5,85 m x 2 m), kan hier in principe aan voldaan worden. Dit wordt opgenomen als een aandachtspunt.

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

Motivering met betrekking tot de SH

Stedenbouwkundige basisgegevens

Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

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

Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeentewegen Bomastraat en Désiré Fiévéstraat.

Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.

De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het elektrisch onderstation is als monument beschermd bij MB van 27 september 2005.

Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

Bij de aanvraag moet een mobiliteitsstudie gevoegd zijn.

Beschrijving omgeving en aanvraag

De projectsite bevindt zich ten noordoosten van het stadscentrum, binnen de R40. De projectsite wordt begrensd door de Désiré Fiévéstraat in het noorden, de Ham in het oosten, de Bomastraat in het zuiden en Nieuwland in het westen.

Het betreft de voormalige Eandis-site, welke een oppervlakte van 25.921 m² heeft en wordt herbestemd tot een scholencampus inclusief een nieuwe sporthal, en een nieuw stadspark. Het stadspark maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag, en zal door de stad Gent worden aangelegd.

De betrokken scholen zijn Hoger Technisch Instituut Sint-Antonius, IVIO Binnenhof, Nieuwen Bosch Humaniora, Onze Lieve Vrouw Instituut en Sint-Lievens-College Business.

De site kan worden opgedeeld in deel zuid, gelegen aan de Bomastraat, met als nieuwe bestemming de Jan Van Eyckschool en een deel noord, gelegen aan de Désiré Fiévéstraat, met als nieuwe bestemming een sporthal welke ook door de buurt zal kunnen worden gebruikt.

De geplande werkzaamheden worden als volgt beschreven:

- Verwijderen bestaande verhardingen en funderingen bij de ontgraving ten behoeve van de voorziene omgevingsaanleg, kelders, regenwaterputten, rioleringen en nutsleidingen.
- Gedeeltelijke sloop van bestaande bebouwing met inbegrip van de funderingen.
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos (8 met stamomtrek >50 cm).
- Nieuwbouw van de schoolgebouwen (ligging zijde Bomastraat):
 - Bouwen van het schoolgebouw en aanhorigheden
 - Realisatie van verhardingen en groenaanleg
 - Aanleg en aansluiten van nutsvoorzieningen, rioleringen
 - Aanleg van een BEO-veld
- Renovatie en verbouwing van gebouwen en inventarispanen.
- Restauratie en gedeeltelijke verbouwing van een als monument geklasseerd gebouw.
- Nieuwbouw van de sporthal (ligging Désiré Fiévéstraat). Er worden 22 fietsparkeerplaatsen voorzien.

Er worden op de scholencampus zelf 11 parkeerplaatsen voorzien, voor specifieke gebruikers. Er worden twee afgesloten fietsenstallingen voorzien, 494 stallingen voor leerlingen en 307 stallingen voor leerkrachten, waarvan 50 plaatsen voor buitenmaatse fietsen en brommers.

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

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

Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcodes 2024F235 - bureauonderzoek en 2024F236 – landschappelijk bodemonderzoek.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota wordt akte genomen.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:
'De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/32435> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013'.

Rioleringstoets

Het goed is gelegen in centraal gebied. DWA en RWA wordt gescheiden afgevoerd.

Toegankelijkheidstoets

De aanvraag is mits het opleggen van voorwaarden in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

INTER bracht over de gewijzigde PIV5 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarden brengen geen planwijzigingen met zich mee.

Juridische toets

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

Een schoolcampus valt onder gemeenschapsvoorziening. Volgens de bestemmingsvoorschriften kunnen in woongebied “openbare nutsvoorzieningen” onder bepaalde voorwaarden worden toegelaten.

Het begrip “openbare nutsvoorzieningen” wordt in art. 5.1.0, 7. van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen gedefinieerd als: *‘dit zijn inrichtingen, voorzieningen en activiteiten die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang, en ten dienste staan van elkeen. In de woongebieden zijn onder meer toegelaten: scholen, klinieken, gebouwen voor de eredienst, gemeentehuizen, brandweer, rijkswacht, politie, administratieve gebouwen met beperkte omvang.’*

Scholen ressorteren aldus onder de noemer “openbare voorzieningen”. De beoogde functie is inpasbaar in de gewestplanbestemming ‘woongebied’ mits de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving. Verder in dit verslag wordt uitvoerig uiteengezet dat de aanvraag inderdaad verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving. Daaruit volgt dat de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met de geldende gewestplanbestemming.

De aanvraag respecteert de erfgoedwaarden van de betrokken gebouwen, zodat ook voldaan is aan het voorschrift met betrekking tot ‘de wenselijkheid van het behoud’ (artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit). Het Agentschap Onroerend Erfgoed bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Ook de VCOE bracht op 19 maart 2026 een gunstig advies uit:
“ ...

5. De voormalige elektriciteitscentrale aan de Bomastraat getuigt van de evolutie in elektriciteitsproductie en -bedeling sinds het begin van de 20^{ste} eeuw. De commissie vindt het allereerst positief dat gezocht wordt naar een toekomstgerichte invulling voor dit waardevolle geheel. Gepast hergebruik biedt namelijk de beste garantie op behoud, mits de erfgoedwaarden maximaal worden ondersteund. Het is ook positief dat de aanvraag uitgaat van doorgedreven bouwhistorisch en waardestellend onderzoek. De commissie benadrukt dat de verdere omgang met de inventarissite evenwel lokaal te beoordelen is. Dat geldt ook voor de impact van de aanzienlijke nieuwbouw, die als aanvulling op de herbestemming is voorzien.

Onderstaand advies spreekt zich enkel uit over de impact op het beschermde monument. Het 'Elektrisch onderstation' werd in 1952-1955 gebouwd in dezelfde stijl als de naastgelegen (en intussen verdwenen) arbeiderswoningen naar ontwerp van Jan-Albert De Bondt. Kenmerkend zijn o.a. de twee uitspringende erkers, verschillende metselverbanden en gebruik van natuursteen en beton. Binnenin bleef een tamelijk gaaf interieur bewaard. De commissie ondersteunt de gevraagde herbestemming van het onderstation naar praktijklokalen voor elektriciteit. Deze nieuwe functie is niet alleen een passende referentie aan het oorspronkelijke gebruik, maar ook inpasbaar binnen de kenmerkende ruimte-indeling van het industriële gebouw. Bovendien zal de herbestemming gepaard gaan met een doorgedreven restauratie van exterieur en interieur op basis van het gevoerde bouwhistorisch onderzoek. Volgens de commissie getuigt het restauratievoorstel van een doordachte aanpak. Zo worden de gevels hersteld naar de initiële toestand van de jaren vijftig. Binnenin zal de verwijdering van enkele recentere invullingen en het zichtbare behoud van de nog aanwezige historische artefacten bijdragen tot de leesbaarheid en beleving van het oorspronkelijke interieur. Wat de concrete uitvoeringskeuzes betreft, begrijpt de commissie dat bepaalde aanpassingen nodig zijn in functie van het nieuwe gebruik. Toch zijn niet alle ingrepen voldoende duidelijk of gemotiveerd. De oplossing van achterzetschrijnwerk en de beperkte inkorting van beglazing verzoent de eisen op vlak van binnenklimaat met het behoud van het kenmerkende buitenschrijnwerk. Het lijkt de commissie evenwel niet aangewezen om daarbij ook de originele binnenluiken met roosters te gaan inkorten. Verder moet de lokale vervanging van de glasplaten in origineel diamantéglas door helder glasstrikt beperkt blijven tot wat nodig is voor een doorzicht op ooghoogte. De commissie sluit zich ook aan bij de vraag van het agentschap Onroerend Erfgoed om de helling in de inkomhal en de markeringen op traptreden reversibel te voorzien. Waar nodig zijn voor de uitvoering van de werken nog technische details en stalen voor te leggen aan het agentschap.

Tot slot benadrukt de commissie dat de plafondafwerking met geometrisch patroon beeldbepalend is voor het interieur van het monument. Door de asbestproblematiek is het noodzakelijk om dit plafond te vervangen. De commissie dringt aan op een identieke reconstructie van het oorspronkelijke geometrisch patroon alsook een afwerking van de nieuwe akoestische plafondopbouw die zo sterk mogelijk aanleunt bij het oorspronkelijke uitzicht.

6. Omwille van bovenstaande argumentatie en opmerkingen adviseert de commissie de aanvraag voorwaardelijk gunstig voor wat betreft het beschermde Elektrische onderstation.

De commissie vraagt:

- De originele binnenluiken met roosters integraal te behouden;
- De vervanging van originele glasplaten door helder glas strikt te beperken tot wat nodig is voor een doorzicht op ooghoogte;
- De helling in de inkomhal en de markeringen op traptreden reversibel te voorzien;
- Het asbesthoudend plafond te vervangen met een identieke reconstructie van het oorspronkelijke geometrische patroon en een afwerking die zo sterk mogelijk aanleunt bij het oorspronkelijke uitzicht;
- Technische details en stalen, waar nodig, nog voor te leggen aan het agentschap Onroerend Erfgoed."

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Bomastraat en Désiré Fiévéstraat voldoende uitgeruste openbare wegen zijn. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

In zitting van 28 april 2026 heeft de gemeenteraad een beslissing genomen over de zaak der wegen. Aanleiding is het argument van één van de beroepsindieners dat de publiek toegankelijke doorgang tussen de Bomastraat en het toekomstig park te aanzien is als een openbare weg.

De gemeenteraad oordeelt dat de toegangen tot de gebouwen en de paden doorheen de site geen openbare wegen zijn:

- De paden doorheen het scholencomplex zullen niet door de Stad beheerd worden. De gebouwbeheerder is zelf het best geplaatst om de eigen toegangen te beheren op basis van de behoeften van het complex.
- Deze toegangen tot de schoolgebouwen zijn niet noodzakelijk voor de uitbouw van een veilig lokaal wegennet.

Op basis van deze motivering beslist de gemeenteraad dat er geen sprake is van de aanleg van een gemeenteweg in kader van deze omgevingsvergunningsaanvraag.

Goede ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het bedrijf met zijn onmiddellijke omgeving dient naast de louter planologische aspecten ook rekening gehouden te worden met de bespreking van de milieuhygiënische aspecten. Deze werden hierboven besproken.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een nieuwe scholencampus met sporthal, in de buurt Sluizeken-Tolhuis-Ham. De bestaande Eandis-site wordt herbestemd, waarbij de waardevolle gebouwen behouden blijven en een nieuwe invulling als schoolgebouw krijgen. Verschillende gebouwen en verhardingen worden gesloopt. Daarnaast worden nieuwe gebouwen opgericht.

Een scholencampus wordt functioneel inpasbaar in een woongebied geacht. Het betreft een bestaande site die wordt herbestemd, waardoor geen bijkomende open ruimte wordt aangesneden. De site is gelegen binnen stedelijk gebied, nabij het stadscentrum. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing maar er zijn ook meerdere andere functies aanwezig, zoals kantoren, ondersteunde diensten (CAW, Tejo), horeca (Eat This, Enter, Amigo), wijkgezondheidscentrum De Sleep, huisartsenpraktijk Nieuwland, concertzaal De Centrale. Vlakbij bevindt zich Dok Noord.

Ook qua volumes past het gevraagde in de omgeving. Er wordt rekening gehouden met de aanpalende bebouwing, door het gabarit af te bouwen naar de burelen toe. Aan de zijde van de Bomastraat wordt de bestaande bebouwing grotendeels behouden en geïntegreerd in het ontwerp. Nieuwe volumes langs de straat zijn maximaal 3 tot 4 bouwlagen hoog. De nieuwbouw met hogere volumes situeert zich centraal op de site om zodoende voldoende afstand te vrijwaren van de aanpalende bebouwing. Het straatbeeld in de Bomastraat zal bijgevolg niet noemenswaardig wijzigen. Ten andere zijn er in de omgeving reeds gebouwen aanwezig met een gabarit van 4 en 5 bouwlagen. Het betreft immers een omgeving met een grote diversiteit aan gebouwhoogtes. Vlakbij bevindt zich de nieuwe woonontwikkeling langs Dok, waar zelfs een gebouw met 16 bouwlagen in de zichtas van de Bomastraat gelegen is. Bij de aanvraag is een licht- en schaduwstudie gevoegd waaruit blijkt dat de aanvraag geen noemenswaardige hinder door afname van (zon)licht met zich meebrengt. Het grootste deel

van de schaduwwerking vindt op eigen perceel plaats.

Het ontwerp houdt dus wel degelijk rekening met de inpasbaarheid in en schaal van de omgeving.

Langs de Désiré Fiévéstraat wordt de nieuwe sporthal ingeplant, waarbij het volume beperkt blijft tot 2 bouwlagen en hierdoor niet boven de beide aanpalende gebouwen komt.

De sporthal en in mindere mate schoolgebouwen (didactisch restaurant, schoonheidssalon en haartooi) zullen worden opengesteld voor de buurt, hetgeen positief wordt beoordeeld. Hierdoor ondersteunt de aanvraag mee de nabijheid van dagelijkse voorzieningen. De sporthal zal trouwens enkel worden opengesteld voor verenigingen gehuisvest binnen een straal van 1,50km van de campus en krijgt hierdoor een lokaal karakter. Bovendien zijn enkel trainingen mogelijk, geen toernooien. De vrees dat een te grote dynamiek zal worden gecreëerd, is dan ook onterecht.

Tussen de klaslokalen en de sporthal komt een wijkpark, dat door de stad zal worden aangelegd. Het wijkpark zal een enorme vergroening van de buurt met zich meebrengen. Doordat het een publiek park betreft dat ook zal worden gebruikt door de leerlingen, wordt een multifunctionele groene ruimte bekomen.

De scholencampus zal dus versterkend werken en bijdragen tot de leefbaarheid van de wijk.

In vergelijking met de bestaande toestand voorziet de aanvraag in een aanzienlijke ontharding van de site. Door de school compact en in de hoogte te ontwerpen, kan een nieuw park worden gerealiseerd, dat eveneens door de leerlingen kan worden gebruikt. Maar ook op de eigen schoolcampus wordt ingezet op groen, door het aanplanten van nieuwe bomen en planten en het voorzien van gevelgroen.

Eén van de beroepsargumenten heeft betrekking op de AGION-richtwaarden die niet zouden worden behaald. Dit argument werd door aanvrager weerlegd, aanvrager heeft bij de gewijzigde PIV een mail met het standpunt van Agion hieromtrent gevoegd. Het voorliggende ontwerp voldoet aan de oppervlakenormen zoals beschreven in het besluit van de Vlaamse regering van 5 oktober 2007 (normenbesluit voor schoolinfrastructuur).

Natuurtoets

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

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

De bouwplaats wordt volgens de biologische waarderingskaart (BWK Gents grondgebied, update van 2020), niet aangeduid als biologisch waardevol. Het wordt gekarteerd als dichte bebouwing en verharde oppervlakte.

De omgeving van de site wordt verder hoofdzakelijk ingekleurd als biologisch minder waardevol (o.a. verharde oppervlaktes zonder groen, diverse types van bebouwing,...).

Waardevolle elementen zijn vooral gesitueerd ter hoogte van private of openbare parkjes in de buurt.

Volgens de kaart met de aanduiding van de Natura 2000-gebieden ligt de site op ca. 3,2 km ten noordwesten van een onderdeel van het habitatrictlijngebied (SBZ-H) 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' (BE2300006). Binnen een straal van 5 km rondom de site zijn er geen vogelrichtlijngebieden (SBZ-V) gelegen.

Wat betreft de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) ligt de inrichting op ca. 3,2 km ten noordwesten van het VEN-gebied 'De Damvallei', dat overlapt met het hoger vernoemde SBZ-H 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' en op ca. 3,1 km ten oosten van het VEN-gebied 'De Vallei van de Benedenleie'.

Volgende wetgeving is van toepassing met betrekking tot deze gebieden:

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

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

Het project heeft een potentiële impact op de volgende effectgroepen:

‘ruimtebeslag/ecotoopverlies’, ‘wijziging van de grondwaterstand door grondwaterwinning’ en ‘eutrofiëring en verzuring via lucht’ (stikstofdepositie)’.

Dit wordt hieronder besproken.

Direct ruimtebeslag/ecotoopverlies

Het betreft een bouwplaats zonder bijzondere natuurwaarden. Gelet op de ligging van de bouwplaats nauw aansluitend en binnen een bebouwde omgeving en de aard en omvang van de werken dient besloten dat geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is. Integendeel, er zal een nieuw buurtpark worden aangelegd, hetgeen de biodiversiteit van de site juist zal versterken. De 8-tal bomen die met de aanvraag worden gerooid, worden ruimschoots gecompenseerd door de aanleg van het park. Op de schoolsite zelf worden waar mogelijk ook nieuwe bomen aangeplant.

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

Wijziging van de grondwaterstand door grondwaterwinning (bronbemaling)

Voor de realisatie van de kelders, de liftputten en de regenwaterbuffer is bronbemaling noodzakelijk zijn. In het kader van deze bemaling wordt een maximaal debiet van 107.120 m³/jaar en 888 m³/dag aangevraagd. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt maximaal 5,5 m-mv, en de duurtijd van de bemaling wordt ingeschat op 193 dagen. Er werd voorzien om rond de bouwput soilmixwanden te plaatsen om de invloedstraal van de bemaling te beperken. Het bemalingswater zal, al dan niet na voorbehandeling in een waterzuiveringsinstallatie, geloosd worden op de riolering.

De invloedstraal van de bemaling, waarbinnen er een grondwaterstandverlaging van 5 cm verwacht wordt, werd in de bemalingsnota begroot op maximaal 540 meter vanaf de rand van de uitgraving. Er bevinden zich geen Speciale beschermingszones (SBZ) of gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) in deze zone. Binnen de invloedstraal zijn er evenmin biologisch waardevolle aan verdroging kwetsbare elementen gelegen.

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

Eutrofiëring en verzuring via lucht

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

Impact ter hoogte van SBZ-H

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

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

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

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

Het aantal verkeersbewegingen tijdens de werffase wordt in de aanvraag ingeschat op ca. 3.300 vrachtwagenbewegingen per jaar en 6.600 bewegingen van lichte voertuigen per jaar. Op basis van de tabellen uit de VITO-studie “Voertuigemissies en de *minimis*-normen: een analytische benadering voor het wegverkeer”, werd de impactscore voor de werffase begroot op 0,004 % (d.i. ten aanzien van KDW van 6 kg N/ha.jaar op een afstand van 2.000 m). In de actualisatienota worden geen wijzigingen voorzien met betrekking tot de werffase.

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

In de actualisatienota wijzigen de verwachte transportbewegingen tijdens de exploitatiefase naar 8.000 verkeersbewegingen van zwaar verkeer en 170.000 verkeersbewegingen van licht verkeer. De impactscore neemt daardoor af tot 0,025 %.

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

De gewijzigde gegevens uit de MOBER, die gebruikt werden in de actualisatienota, leiden niet tot een andere conclusie.

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

Impact ter hoogte van de gebieden van het VEN

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

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

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

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

Conclusie natuurtoets

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

Watertoets

Voor wat betreft de IIOA heeft de vergunningsaanvraag betrekking op de opslag of het storten van bodemvreemd materiaal (diverse gevaarlijke stoffen), een lozing op het rioleringsstelsel en op een grondwaterwinning (tijdelijke bronbemaling). Hiervoor wordt verwezen naar de resp. milieuhygiënische aspecten.

Met betrekking tot de overstromingsrisico's als gevolg van de stedenbouwkundige handelingen kan worden verwezen naar het advies van de waterbeheerder: de Vlaamse Waterweg bracht op 7 mei 2026 volgend gunstig advies uit:

“ ...

Volgende wijzigingen die een aanpassing op ons advies t.o.v. eerdere adviezen teweegbrengen werden nog uitgevoerd:

- De regenwaterput aan de sporthal is vergroot tot 30.000 liter. Daarnaast is er een regenwaterput van 10.000 liter voor de groendienst aan de kant van de Désiré Fiévéstraat. Aan de school is een regenwaterput van 20.000 liter ter beschikking voor de groendienst (parkzijde).

- M.b.t. de tijdelijke wadi's in het binnengebied, deze zijn in overeenstemming gebracht met de opmerkingen van de stad Gent en Farys.

- Hergebruik:

Hergebruik werd aangepast o.b.v. het ongunstig advies van DIW Oost-Vlaanderen. Enkel structureel en jaarrond hergebruik toiletspoeling mag ingerekend worden (komt neer op hergebruik 1356 l/dag voor de school, 914,9 l/dag voor de sporthal. Hergebruik Groendienst mag niet ingerekend worden (aangenomen, niet jaarrond + onzeker).

Het hergebruik werd aangepast o.b.v. het advies van Stad Gent: voor de sporthal werd gerekend met een hoger hergebruik (gerekend met 1/10 inwonersequivalent i.p.v. 1/20). De hemelwaterput van de sporthal werd vergroot van 10 m³ naar 30 m³ o.b.v. het advies van Stad Gent. Daarmee voldoet het ook aan de vereisten van DIW Oost-Vlaanderen.

- Wadi's

Wadi's werden vergroot o.b.v. het ongunstig advies van DIW Oost-Vlaanderen. Wadi school werd aangepast naar een wadi met buffervolume 235 m³ en infiltratieoppervlakte 669 m².

Wadi sporthal: aangepast naar een wadi met buffervolume 45 m³ en infiltratieoppervlakte 127 m². SIRIO-model en hydraulische resultaten Manier van modelleren citernes

(overlooppotten) werd aangepast. Er zal constant water verpompt worden vanuit de hemelwaterputten naar de citernes zodat de Groendienst voldoende water kan onttrekken. Dit hergebruik werd uit het SIRIO-model gehaald. Hergebruik via toiletspoeling werd

aangepast. Beide wadi's werden vergroot.

Totale site: 70.3 % infiltratie, 15.1 % evaporatie, 14.6 % hergebruik en nagenoeg 0 % overloop.

[...]

Het projectgebied ligt op meer dan 100 m van het Handelsdok en op meer dan 200 m van de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

Het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Omwille van mogelijke interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg worden bovenstaande voorwaarden opgelegd.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Er is met Stad Gent een akkoord om de overloop van het RWA-ontwerp aan te sluiten op het toekomstig wijkpark. Een infiltratievoorziening voor het projectgebied zal dan ook gerealiseerd worden in het wijkpark. In afwachting van de aanleg van dit park, wordt een tijdelijke infiltratievoorziening ontworpen voor de RWA-overloop van de school en sporthal.

School:

De dakoppervlaktes van de nieuwbouw namelijk groendak, plat dak en terrassen bedragen $1700+1660+1023=4383 \text{ m}^2$.

De bestaande bebouwing (hellend dak + platdak) bedraagt 2739 m^2 .

In totaal is er 7122 m^2 dakoppervlakte.

Er is ook $479,83 \text{ m}^2$ verharding ($67,65 \text{ m}^2$ bestaande verharding en $412,18 \text{ m}^2$ nieuwe verharding).

In totaal is dit $7601,83 \text{ m}^2$ die afwatert naar de hemelwaterput van de school.

Aan 100 l/m^2 dient er 760183 liter voorzien te worden.

Op schooldagen (ma-vr) is er een geschat hergebruik van 14914 l/dag .

In het weekend en in de vakantie is er een geschat hergebruik van 1356 l/dag .

Voor het hergebruik wordt er in SIRIO voor de school met 1356 l/dag gerekend.

Rekening houdend met het geschatte hergebruik van de school zou dergelijk put (760 m^3) slechts 3,3 % van de tijd leeg staan en 1294 keer overlopen gedurende 100 jaar. Aangezien deze put weinig leeg komt te staan, zal er weinig verversing zijn van het lange stilstaand water waardoor dit kan leiden tot een stevige daling van de kwaliteit van dit water. De gebruiksmogelijkheden zijn niet in verhouding tot het vastgelegde volume waardoor besloten wordt om de dimensionering van de hemelwaterput uit te voeren op basis van het gevraagde hergebruik. Om een maximale dekking van de watervraag te kunnen garanderen, wordt in deze aanvraag gestreefd naar een gemiddeld leegstandpercentage van 7 %. Om aan een leegstandpercentage van 7 % te komen, zou een HWP van ca. 515 m^3 nodig zijn. Dergelijke put wordt gesimuleerd 93 % van de watervraag te kunnen dekken.

Wij hanteren vanuit De Vlaamse Waterweg nv een dekking van de vraag van minstens 95 %. We vragen aldus de hemelwaterput nog aan te passen zodat er een dekking van de vraag van minstens 95 % kan gehaald worden.

Er zullen enkele groendaken aangelegd worden met een bufferende functie van 50 L/m^2 .

Deze daken worden, net zoals de andere daken, aangesloten op de HWP. Bij deze daken

dient het water dat afstroomt van het dak gefilterd te worden alvorens het terechtkomt in de HWP. Dit is noodzakelijk aangezien het afstromende water vuil kan zijn wat voor problemen kan zorgen bij o.a. het doorspoelen van de toiletten.

Sporthal

De dakoppervlaktes van de nieuwbouw namelijk plat dak en terrassen en groendak bedragen $1102+51+220=1373 \text{ m}^2$.

Er is geen bestaande bebouwing.

In totaal is er 1373 m^2 dakoppervlakte.

Aan 100 l/m^2 dient er 137300 liter voorzien te worden.

(ma-vr) is er een geschat hergebruik van 969,7 l/dag.

In het weekend (za-zo) is er een geschat hergebruik van 914,9 l/dag.

Er wordt in SIRIO gerekend met een hergebruik van 914,9 l/dag.

Om aan een leegstandpercentage van 5 % te komen, zou een HWP van $26,6 \text{ m}^3$ nodig zijn. Er wordt verder gerekend met een commercieel beschikbaar putvolume van 30 m^3 . Dit is in overeenstemming met het advies van Stad Gent waarbij een minimaal putvolume van 25 m^3 wordt gevraagd. Dergelijke put wordt gesimuleerd 3879 keer over te lopen in 100 jaar en 95 % van de watervraag te kunnen dekken.

Zowel ter hoogte van de school als aan de sporthal is er onvoldoende ruimte beschikbaar om bovengrondse infiltratiesystemen te voorzien waarbij voldaan wordt aan de normen van de GSVH. Volgens de GSVH moet in eerste instantie zoveel als mogelijk ingezet worden op bovengrondse infiltratie. Er dient $330 \text{ m}^3/\text{ha}$ infiltratievolume en $800 \text{ m}^2/\text{ha}$ infiltratieoppervlakte beschikbaar te zijn. Aangezien tussen de school en de sporthal een wijkpark voorzien wordt waar wel ruimte aanwezig is voor een infiltratievoorziening is er hiervoor een akkoord gevonden. De stad Gent gaat akkoord met het realiseren van bovengrondse infiltratievoorzieningen in het park. Daartegenover werd afgesproken dat er citernes zullen voorzien worden waaruit de groendienst water kan onttrekken voor irrigatie van het park en andere groenzones in Gent. De citernes zullen gerealiseerd worden als putten waar de hemelwaterput van de school en de hemelwaterput van de sporthal in kunnen overlopen. De groendienst zal dus het teveel aan water kunnen gebruiken dat wordt opgevangen door de school en de sporthal en dat niet herbruikt kan worden in beide gebouwen. De overlooppotten zullen op hun beurt overlopen in ondiepe infiltratievoorzieningen in het park. Er zullen tijdelijke infiltratievoorzieningen binnen het projectgebied gerealiseerd worden wanneer het park nog niet aangelegd is.

De groendienst stelt voorop dat er in totaal minstens 30 m^3 aan overlooppotten voorzien moet worden. De onbebouwde ruimte aan de sporthal is zeer beperkt, waardoor geen grote hemelwaterputten kunnen voorzien worden op eigen terrein. Er wordt besloten om voor de sporthal één van 10 m^3 en voor de school een overlooppot van 20 m^3 te voorzien. Voor het hergebruik door de Groendienst is een aanname gebeurd van 2000 l/dag in het gietseizoen (maart tot en met oktober). Voor de overige maanden is er een verminderd hergebruik van 1000 l/dag (50 %) aangenomen. Aangezien het regenwater zal dienen om verschillende groenzones in Gent van water te voorzien, wordt verondersteld dat het transport zal gebeuren met een watertankwagen. De inhoud van deze tankwagen is 2000 liter. In dit project kan aangetoond worden dat er groter dan gemiddeld hergebruik is. Hierdoor mag er oppervlakte in mindering gebracht worden voor het dimensioneren van de wadi's, volgens de GSVH en de rekentool hemelwaterhergebruik (CIW-tool).

School: met een HWP van 535 m^3 ($515 \text{ m}^3 + 20 \text{ m}^3$) en een structureel hergebruik van 9026 l/dag, mag er $3986,32 \text{ m}^2$ in mindering gebracht. Het structureel hergebruik wordt berekend als de som van het gewogen daggemiddelde hergebruik bij toiletspoelingen (181 dagen 1356 l/dag en 184 dagen 14914 l/dag) en het gewogen daggemiddelde hergebruik door de Groendienst (245 dagen (gietsseizoen) 2000 l/dag en 120 dagen

1000 l/dag. Er blijft nog 3615,51 m² dakoppervlakte over die in rekening moet gebracht worden voor het dimensioneren van de wadi van de school. Met een totale oppervlakte van 3615,51 m², moet er volgens de GSVH een infiltratievoorziening geplaatst worden met een infiltratieoppervlakte van minimaal 289,2 m² en een infiltratievolume van minimaal 119,3 m³. De overloop van de wadi wordt voorzien op 15 cm-mv. De maximale waterdiepte bedraagt dus 35 cm. De overloop van de wadi wordt niet aangesloten op een afwaarts RWA of rioolstelsel. In praktijk kan de wadi bij nood overlopen in de groenzone van het park zelf om daar ter plaatse te kunnen infiltreren. De noodoverloop kan dan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door een verlaagde oever.

Een wadi met een oppervlakte van 376,7 m² aan het maaiveld (cirkelvorm diameter 21,9 m) is nodig om aan de criteria van de GSVH te voldoen. Het buffervolume onder de drempel bedraagt hierbij 124 m³ (net voldoende om te voldoen aan de GSVH) en de infiltratieoppervlakte bedraagt 376,11 m² (voldoet ruimschoots aan de GSVH). Er worden in totaal 9 overlopen gesimuleerd over 100 jaar. . Aangezien dit boven de norm is van rioolbeheerder Farys (namelijk geen overloop bij T20 of maximaal 4 overlopen op 100 jaar), wordt gekozen om verder te werken met een wadi met een oppervlakte van 530,9 m² aan het maaiveld (cirkelvorm in model: diameter 26 m). Deze wadi wordt gesimuleerd slechts 3 keer over te lopen gedurende 100 jaar. Hierbij is er geen overloop bij een T20-neerslagevent. Er wordt een grotere wadi ontworpen met een buffervolume van 235 m³ en een infiltratieoppervlakte van 669 m².

Sporthal:

Met een HWP van 40 m³ (30 m³+ 10 m³) en een structureel hergebruik van 1790 l/dag, mag er 700,35 m² in mindering gebracht worden. Het structureel hergebruik wordt berekend als de som van het gewogen daggemiddelde hergebruik bij toiletspoelingen (104 dagen 914,9 l/dag en 261 dagen 969,7 l/dag) en het gewogen daggemiddelde hergebruik door de Groendienst (245 dagen (gietseizoen) 2000 l/dag en 120 dagen 1000 l/dag). Er blijft 672,65 m² dakoppervlakte over wat in rekening gebracht moet worden voor het dimensioneren van de wadi van de sporthal.

Met een totale oppervlakte van 672,65 m², moet er volgens de GSVH een infiltratievoorziening geplaatst worden met een infiltratieoppervlakte van minimaal 54 m² en een infiltratievolume van minimaal 22 m³.

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

Een wadi met een oppervlakte van 107,5 m² aan het maaiveld (cirkelvorm diameter 11,7 m) is nodig om aan de criteria van de GSVH en Farys (geen overloop bij een T20-bui of maximaal 4 overlopen op 100 jaar) te voldoen. Het buffervolume onder de drempel bedraagt hierbij 34 m³ (net voldoende om te voldoen aan de GSVH) en de infiltratieoppervlakte bedraagt 107 m² (voldoet ruimschoots aan de GSVH). Deze wadi wordt gesimuleerd 3 keer over te lopen gedurende 100 jaar.

Er wordt een grotere wadi ontworpen met een buffervolume van 45 m³ en een infiltratieoppervlakte van 127 m².

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet fluviaal overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Indien ook de hemelwaterput van de school nog iets vergroot wordt zodat een dekking van de vraag van minstens 95 % kan er met de voorgestelde voorzieningen akkoord gegaan worden. Voor de hemelwaterput van de sporthal is er reeds voldaan. De infiltratievoorzieningen zijn voldoende groot gedimensioneerd.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Voor de Vlaremrubrieken van toepassing op deze aanvraag wordt zowel doorverwezen naar het advies van de VMM afdeling Afvalwater en lucht als het advies van VMM afdeling grondwater Oost-Vlaanderen. Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering is gescheiden.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Voor advies over de inschatting van impact op de grondwaterkwaliteit wordt doorverwezen naar het advies van de VMM afdeling grondwater Oost-Vlaanderen.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van het Handelsdok niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.”

Informeel werd advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen. Op 6 mei 2026 bracht DIW een voorwaardelijk gunstig advies uit:

“... ”

Scholencomplex

Aan dit PIV werd een nieuw plan ‘afwatering’ toegevoegd, op dit plan wordt verduidelijkt welke verharding afstroomt naar de randzone, welke verharding waterdoorlatend is en welke verharding afwatert richting de infiltratievoorziening. Hiermee wordt voldaan aan de maatregel die gesteld werd in het vorige ongunstig advies.

Het hemelwater van 23 m² verhard grondoppervlak kan op natuurlijke wijze infiltreren in een randzone. Het betreft enkele kleine niet aaneengesloten oppervlaktes op het openbaar domein. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake afwatering in de randzone vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden, hieraan kan worden voldaan.

Er wordt 1720 m² grondoppervlak aangelegd in waterdoorlatende verharding. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake waterdoorlatende materialen vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden. De waterdoorlatende verhardingen moeten voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de conclusie, deze zijn gebaseerd op het provinciaal beleidskader wateradviezen.

Het hemelwater van 480 m² grondoppervlakken wordt opgevangen en afgeleid naar een voorziening. Bij de dimensionering van deze voorziening moet daarmee rekening worden gehouden. Op basis van het rioleringsplan en het afwateringsplan kunnen we vaststellen dat

van deze verharding geen deelstroom wordt afgeleid als bedrijfsafvalwater en alles afwatert naar de voorziening. Hiermee wordt de onregelmatigheid uit het vorige PIV opgelost.

Er wordt 4383 m² nieuwe dakoppervlakte aangelegd (1700 m² groendak en 2683 m² als gewoon dak of terras) en er wordt 2739 m² van het bestaand dakoppervlak behouden. Een groendak moet volgens de GSVH niet verplicht op de hemelwaterputten worden aangesloten. Voor de dimensionering van de hemelwaterput wordt rekening gehouden met 2683 m² nieuw dakoppervlak en 2739 m² bestaand dakoppervlak. Volgens de Hemelwaterverordening 2023 moet een hemelwaterput van 100 l/m² dakoppervlak, aldus 542200 l in totaal, worden voorzien. Hieraan wordt voldaan, er wordt een hemelwaterkelder voorzien van 525000 l met bijkomend een hemelwaterput van 20000 l bestemd voor de Groendienst van stad Gent.

Een groendak met een minimale bergingscapaciteit van 50 l/m² dient voor slechts 50 % in rekening gebracht worden voor de infiltratievoorziening. In de hemelwaternota wordt vermeld dat er enkele groendaken aangelegd worden met een capaciteit van 50 l/m², er wordt echter niet verduidelijkt hoeveel dakoppervlak dit is. Op het dakenplan staan alle groendaken als extensief groendak aangeduid. Deze daken dienen dus volledig (100 %) in rekening gebracht te worden bij de dimensionering van de infiltratievoorziening. Het totale dakoppervlakte van 7122 m² (4383 m² nieuw + 2739 m² bestaand) wordt aangesloten op de infiltratievoorziening.

Er wordt er structureel jaarrond hergebruik aangetoond van 1356 l/dag, hiervoor mag 534 m² dakoppervlak in mindering gebracht worden voor de dimensionering van de voorziening. De in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt dus nog 6607 m². Tijdens het schooldagen wordt een hergebruik ingeschat op 14914 l/dag, omdat dit hergebruik niet structureel en jaarrond is kan het niet in rekening gebracht worden bij de in mindering te brengen dakoppervlakte, dit hergebruik zal echter een positieve invloed hebben op de waterhuishouding.

Om de negatieve effecten van de verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering rekening houdt met de locatiespecifieke kenmerken van het gebied. Deze zijn de infiltratiecapaciteit en de grondwaterstand. De locatiespecifieke voorwaarden zijn gebaseerd op het provinciaal beleidskader wateradviezen dat u terugvindt op www.oost-vlaanderen.be/water. Er werden grondwater- en infiltratiemetingen op het terrein uitgevoerd. Deze metingen voldoen aan de eisen uit het provinciaal beleidskader wateradviezen dat u terugvindt op www.oost-vlaanderen.be/water.

De grondwaterstanden werden opgemeten in 6 peilbuizen gelijkmatig verspreid over het projectgebied, dit door middel van piëzometers met datalogger en in de periode van juli 2024 t.e.m. maart 2025. De gemiddelde hoogste grondwaterstand op het terrein varieert tussen 132 cm-mv (PB6) en 189 cm-mv (MH01).

Op het terrein werden eveneens infiltratieproeven uitgevoerd. 3 Proeven werden uitgevoerd via dubbele ring op 5 cm-mv en 3 proeven werden uitgevoerd met de omgekeerde Hooghoudt methode op ca. 1,3 à 1,5 m-mv. De resultaten liggen sterk uiteen en variëren van 78,8 mm/h tot 737 mm/h. Dit kan verklaard worden doordat de bovenste laag van de bodem antropogeen is met aanwezigheid van beton- en steenpuin. Bij de Sirioberekening voor het aantal overstorten wordt gerekend met de laagst gemeten waarde (78,8 mm/h), dit is nog steeds zeer gunstig. Het project valt onder de provinciale normenklasse 1.

De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 7087 m² met een infiltratie-oppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit een oppervlakte van

minstens 567 m² en een volume van minstens 234 m³. Hieraan wordt voldaan. Er is een infiltratievoorziening gedimensioneerd met een infiltratieoppervlak van 669 m² en een volume van 235 m³. Volgens de tabel 11. waterbalans in de nota waterhuishouding wordt het aantal overstorten van de voorziening beperkt tot 1 op 100 jaar.

De voorziening heeft een aanlegdiepte van 35 cm-mv. Dit is ruim boven de vastgestelde gemiddeld hoogste grondwaterstand.

Sporthal

Er wordt 58 m² grondoppervlak aangelegd in waterdoorlatende verharding of in verharding die afstroomt naar de randzone. Er wordt echter geen onderscheid gemaakt tussen beide types verhardingen. Aangezien er volgens de plannen geen groene randzone aanwezig is moet dit grondoppervlak voldoen aan de voorwaarden voor waterdoorlatende verhardingen zoals vermeld in de conclusie.

Het hemelwater van 51 m² grondoppervlakken (terras) wordt opgevangen en afgeleid naar een voorziening. Hiermee dient rekening gehouden worden bij de dimensionering van de voorziening.

Er wordt 1322 m² nieuwe dakoppervlakte aangelegd. Volgens de Hemelwaterverordening 2023 moet een hemelwaterput van 100 l/m² nieuwe dakoppervlakte, aldus 132 200 l in totaal, worden voorzien. Er wordt een afwijking gevraagd op basis van het aangetoond hergebruik, de aanvrager toont een structureel en jaarrond hergebruik van 915 l/dag aan. Op basis van dit hergebruik is een hemelwaterput van minimum 27500 l vereist, hieraan wordt voldaan. Er wordt een hemelwaterput voorzien van 30000 l enerzijds en een hemelwaterput van 10000 l bestemd voor de Groendienst van stad Gent anderzijds.

Er wordt een structureel en jaarrond hergebruik aangetoond van 915 l/dag, hiervoor mag 430 m² dakoppervlak in mindering gebracht worden voor de dimensionering van de voorziening. De in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt dus nog 892 m².

In de hemelwaternota staat vermeld dat 220 m² van het dak als groendak met een capaciteit van 50 l/m² zal worden aangelegd, dit wordt echter niet aangeduid op het dakenplan. Voor de verdere berekening wordt geen rekening gehouden met dit stuk groendak.

Om de negatieve effecten van de verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering rekening houdt met de locatiespecifieke kenmerken van het gebied. Er werden grondwater- en infiltratiemetingen op het terrein uitgevoerd (zie ook 'scholencomplex'). Deze metingen voldoen aan de eisen uit het provinciaal beleidskader wateradviezen dat u terugvindt op www.oost-vlaanderen.be/water.

De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 943 m² met een infiltratie-oppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 75 m² en een volume van minstens 31 m³. Hieraan wordt voldaan. Er is een infiltratievoorziening gedimensioneerd met een infiltratieoppervlak van 127 m² en een volume van 45 m³. Volgens de tabel 11. waterbalans in de nota waterhuishouding wordt het aantal overstorten voor elk van de voorzieningen beperkt tot 1 op 100 jaar

De voorziening heeft een aanlegdiepte van 35 cm-mv. Dit is ruim boven de vastgestelde gemiddeld hoogste grondwaterstand.

De dienst merkt op dat er geen overstort is voorzien op de infiltratievoorzieningen, in de nota is evenwel sprake van een overstort op 15 cm-mv die kan uitgewerkt worden als bv. een

verlaagde oever met overloop in de groenzone van het park. Deze uitvoering kan werken voor de definitieve infiltratievoorzieningen die voorzien zijn in het wijkpark dat in latere fase wordt aangelegd. In deze eerste fase van het project worden enkel tijdelijke infiltratievoorzieningen aangelegd, hier is niet duidelijk waar de eventuele overstort van de voorzieningen kan afvloeien. Gelet op de beperkte kans tot overstort wordt dit aanvaard.

Conform de GSVH dienen de hemelwaterputten en de (tijdelijke) infiltratievoorzieningen uiterlijk in gebruik genomen worden op het moment dat ook het gebouw of de verharding in gebruik genomen wordt. De werking van de infiltratievoorzieningen dient eveneens ten allen tijde gegarandeerd te worden. Dit betekent dat de tijdelijke voorzieningen operationeel dienen te blijven tot deze kunnen overgeschakeld worden op de definitieve (nog te ontwerpen en aan te vragen) voorzieningen.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Van Roey met als voorwerp 'het realiseren van de Jan Van Eyckschool en de Sporthal Jan Van Eyck' op percelen gelegen te Gent, Bomastraat zn.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

o Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening.

o ofwel

- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt;
- De gras- of groenstrook wordt uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 20 cm (wadi). Deze maaiveldverlaging wordt aangelegd met een volume van 250 m³/ha;
- Er worden geen afvoerkolken en geen boordstenen voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;

o ofwel

- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;
- er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

o Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met de verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen dan ook verder geen rekening worden gehouden.

- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
- er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 % in lengte- en breedterichting);
- er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Voorwaarden inzake vermindering in rekening te brengen dakoppervlakte door hergebruik:

o De vermindering van de in rekening te brengen dakoppervlakte is enkel van toepassing bij een hergebruik dat jaarrond is en structureel. Van zodra aan deze voorwaarden niet meer is voldaan, dienen de nodige stappen te worden gezet om de infiltratievoorziening aan te passen rekening houdend met het verminderde hergebruik en de

dimensioneringsvoorschriften die nodig zijn om het effect van verharding op het watersysteem voldoende te milderen;

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- *De infiltratievoorzieningen worden gedimensioneerd voor 7087 m² (scholencomplex) en 943 m² (sporthal) verhardingen met een infiltratieoppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit dat een oppervlakte van minstens 567 m² (scholencomplex) en 75 m² (sporthal) en een volume van minstens 234 m³ (scholencomplex) en 31 m³ (sporthal) beschikbaar is;*
- *De bodem van de voorziening mag niet dieper dan de gemiddeld hoogste grondwaterstand aangelegd worden.*
 - o *De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden. Dit betekent ook dat de tijdelijke voorzieningen operationeel dienen te blijven tot deze kunnen overgeschakeld worden op de definitieve (nog te ontwerpen en aan te vragen) voorzieningen.”*

Rekening houdende met bovenstaande is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

De stad heeft per mail van 20 mei 2026 laten weten akkoord te gaan met de grotere wadi:
“ ...

In het overleg van zonet met Rudy en de aanvragers van de Jan Van Eyckschool zijn we finaal tot een oplossing gekomen voor de wadi.

Het ontwerp voor het park werd ondertussen verder uitgewerkt door de Groendienst en geeft alsnog de mogelijkheid om een grotere wadi te voorzien conform PIV5.

Deze wadi voldoet aan de richtlijnen van de dienst Integraal Waterbeleid.

Het advies van stad Gent op PIV 5, om de oorspronkelijke oppervlakte te behouden zoals voorzien in PIV4, hoeft dus niet gevolgd te worden.

...”

Mobiliteit

De mobiliteitsimpact werd grondig onderzocht en geanalyseerd in de bij de aanvraag gevoegde MOBER, die als volgt concludeert:

- Voor leerkrachten en personeelsleden worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, hier wordt verwezen naar de ondergrondse parking Dok Noord waar nog voldoende parkeercapaciteit is en de NMBS-parking aan de Dampoort. Uit de MOBER blijkt dat er nood is aan 54 parkeerplaatsen voor alle werknemers samen.
- Er worden 133 K&R bewegingen per dag ingeschat, er wordt voorgesteld om wagens uit de Bomastraat en de ruimere woonwijk te weren. Er zijn drie locaties geopperd waar deze K+R bewegingen zouden kunnen georganiseerd worden, aan de rand van de wijk en die via een veilige looproute bereikbaar zijn van de scholencampus.
- Voor bezoekers worden 3 parkeerplaatsen op de campus zelf voorzien, voor specifieke gebruikers, de overige bezoekers zullen in de buurt moeten parkeren. Daarnaast worden op eigen terrein 3 parkeerplaatsen voor dienstwagens en 5 parkeerplaatsen voor wagens didactisch materiaal voorzien.
- Er wordt een voldoende grote laad- en loszone voorzien, afgesloten d.m.v. een poort. Er dient maximaal ingezet op bestelwagens en kleine vrachtwagens.

- Er moeten 4 schoolbussen in de ochtend en de avond gehalteerd worden, de stad geeft de voorkeur aan halteren in de Ham. De aanrij- en wegrijroutes naar de Ham zijn in de verschillende circulatiescenario's haalbaar.
- Er worden voldoende fietsenstallingen voorzien voor leerlingen en personeelsleden evenals parkeerplaatsen voor brommers.

De mobiliteitsstudie legt een aantal milderende maatregelen op om de scholencampus te laten functioneren:

- Bomastraat als schoolstraat voorzien;
- Opstellen van schoolvervoerplan;
- Vermijden dat vrachtwagens diep in de woonwijk moeten rijden, geen zware vrachtwagens toelaten.

Met de nieuwe PIV5 werd een addendum mobiliteitsstudie en een schoolvervoerplan toegevoegd. Ondertussen werd de circulatie in de wijk immers gewijzigd. De mobiliteitseffecten blijven evenwel overeenstemmen met de eerdere inschattingen. De conclusies, milderende maatregelen en flankerende aanbevelingen uit het oorspronkelijke MOBER behouden volledig hun geldigheid.

Bij de nieuwe PIV werd tevens een nota gevoegd waarop antwoord wordt gegeven op de bezwaren van beroepsindieners met betrekking tot de MOBER.

Zo wordt aangetoond dat het aantal vervoersbewegingen van 133 per dag wél is gebaseerd op een realistische modal split gebaseerd op het actuele verplaatsingsgedrag van de leerlingen in de betrokken scholen, gemeten over de schooljaren 2023-2024 en 2024-2025. Er zal zich geen wijziging voordoen in de vervoerskeuze, gelet op de vergelijkbare stedelijke randvoorwaarden tussen huidige scholen en de nieuwe schoolcampus.

Aanvrager toont ook aan dat de parkeeroplossing Dok Noord realistisch en ruim bemeten is. Bovendien zullen personeelsleden van de school hier overdag staan, terwijl een aanzienlijk deel van de gebruikers van de parking juist 's avonds en in het weekend de parking gebruikt. Tenslotte is er nog de NMBS-parking aan het station.

Appellant legt in de replieknota ook de nadruk op het intern beleid van de school en de communicatie hierrond om parkeren in de omliggende straten te ontraden.

Uit dit alles wordt besloten dat de MOBER wel degelijk uitgaat van de juiste premissen en berekeningen. Ook het mobiliteitsprofiel van de sporthal werd meegenomen in de mobiliteitsstudie. De MOBER is dan ook als volledig te beschouwen.

Er werd in dit dossier advies gevraagd aan het departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW), dat op 4 mei 2026 volgend advies uitbracht:

“ ...

Het Departement MOW – Beleid behoudt volgende opmerkingen uit het vorige advies:

Voetgangersbereikbaarheid en schoolomgeving

- *De Bomastraat blijft een knelpunt door smalle voetpaden en hoge intensiteiten tijdens piekuren. Een schoolstraatregime tijdens de ochtend- en avondpiek wordt noodzakelijk geacht om de veiligheid van voetgangers te waarborgen en om autoverkeer te weren dat conflicten zou veroorzaken.*
- *De doorsteken richting het toekomstig wijkpark bieden potentieel voor spreiding van voetgangersstromen, maar dienen gerealiseerd, kwalitatief aangelegd en voldoende breed te zijn, zonder dat fietsers hierop hoge snelheid kan maken.*
- *De Kraankinderenstraat heeft onvoldoende voetpadkwaliteit voor haar functie als belangrijke toevoeroute; verbeteringen dringen zich op.*

Fietsroutes

De Bomastraat takt aan de westkant aan op Nieuwland. De verbindingen Nieuwland en Doornzelestraat maken deel uit van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF), maar ondanks dat Nieuwland een éénrichtingsstraat is voor het autoverkeer is het huidige

profiel voor fietsers soms te smal. Het departement adviseert om Nieuwland her in te richten (vb. fietsstraat of vb. tegenrichtingssignalisatie fietsers).

Fietsstalling

Er zijn 801 fietsstallingen voorzien (494 voor leerlingen, 307 voor personeel -> waarbij 50 voor buitenmaatse fietsen).

- DMOW vindt het aandeel fietsstallingen voor leerlingen eerder aan de lage kant. Het gebruik van de auto moet zoveel mogelijk ontraden worden. DMOW vindt dat er minstens voor 30 % van het leerlingenaantal een fietsparking aanwezig moet zijn. (= 660 fietsparkeerplaatsen voor leerlingen). Eventueel kunnen er ook plaatsen voorzien worden voor steps.*
- De sporthal kan na de schooluren gebruikt worden door derden. Er worden 22 fietsenstallingen voorzien aan de sporthal. Voorzie hier ook een 2-tal plaatsen voor buitenmaatse fietsen.*
- In de Mober en in de unieke verantwoordingsnota wordt nergens vermeld dat er laadpunten voor fietsen voorzien worden. Dit is nodig om het fietsgebruik te promoten.*

Parkeerbeleid

De beperkte parkeercapaciteit op de campus (11 functionele plaatsen) is in overeenstemming met stedelijk beleid, maar verhoogt de nood aan strikte sturing van K+R-verkeer. Het departement ondersteunt de keuze om K+R aan de rand van de wijk te organiseren (Sassevaartstraat, Dok-Noord, overzijde Handelsdok).

Doch: Monitoring van modal split, parkeerdruk en buurtimpact is noodzakelijk om tijdig bij te sturen. Dit kan bijvoorbeeld jaarlijks gebeuren. Eventueel kan de school ook carpoolsysteem opzetten om autodruk en parkeerdruk te verminderen.

Conclusie:

Het Departement MOW – Beleid ondersteunt de realisatie van de scholencampus, maar wijst op een reeks belangrijke aandachtspunten die noodzakelijk zijn om de verkeersveiligheid, leefbaarheid en duurzame bereikbaarheid te garanderen.

- Voer voldoende flankerende maatregelen uit (zoals schoolstraat in Bomastraat, beter fietsprofiel in Nieuwland)*
- Verkeersluwe doorsteken zijn essentieel, doch zorg in ontwerp dat dit geen snelle fietsdoorsteken worden.*
- Verhoog het aantal fietsparkeerplaatsen, voorzie ruimte voor laden van fietsen en voor buitenmaatse fietsen en steps (niet enkel voor leerkrachten),*
- Monitor regelmatig de verkeersstromen, modal shift en parkeerdruk.”*

Aanvrager stelt in de replieknota akkoord te gaan met het opleggen van volgende voorwaarden:

- Voorwaarden met betrekking tot opmaken schoolvervoerplan
- Voorwaarden met betrekking tot leveringen met bestelwagens en kleine vrachtwagens

Er wordt voorgesteld om deze voorwaarden ook effectief op te leggen.

Ook het inrichten van de Bomastraat als schoolstraat is een milderende maatregel die in het MOBER wordt voorgesteld en waarbij de stad reeds te kennen heeft gegeven hiervoor het nodige te zullen doen.

Er wordt geoordeeld dat voorliggende aanvraag onder voormelde voorwaarden geen specifiek nadelige effecten tot gevolg heeft voor de (verkeersveilige) afwikkeling van de verkeersbewegingen van en naar deze site.

Brandveiligheid

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

In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Centrum van 20 april 2026, met referentie: 065703-021/SP/2025, strikt worden nageleefd. De gestelde voorwaarden in het advies hebben enkel betrekking op brandtechnische maatregelen die geen invloed hebben op het stedenbouwkundig aspect van het dossier.

Bespreking bezwaren openbaar onderzoek

De evaluatie van de bezwaren uit eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden.

De omgevingsvergunningsaanvraag wordt beoordeeld op de planologische en milieuhygiënische verenigbaarheid. Het al dan niet resulteren van de uitvoering van een omgevingsvergunningsaanvraag in een waardevermindering van een onroerend goed maakt daar geen onderdeel van uit.

Inzake de argumenten met betrekking tot participatie en openbaar onderzoek kan verwezen worden naar de evaluatie van dit aspect door het CBS van de stad Gent. Het openbaar onderzoek werd conform de wettelijke vereisten uitgevoerd.

Voor de bezwaren die geuit werden tijdens het openbaar onderzoek over PIV5 aangaande mobiliteit en waterhuishouding wordt verwezen naar de bespreking bij de rubriek 'mobiliteit' en 'watertoets'. Voor wat betreft de argumenten aangaande de goede ruimtelijke ordening wordt verwezen de rubriek 'motivering met betrekking tot de SH'.

Wat betreft de het behoud van de erfgoedwaarden op de site kan verwezen worden naar het gunstige advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en de daarin geformuleerde voorwaarden.

De keuze van de exploitant om op een bepaalde manier in de energiebehoefte van het project te voorzien, is niet relevant voor de beoordeling van de milieuhygiënische aspecten. De gekozen technieken, zoals warmtepompen en het warmtenet, gaan niet gepaard met emissies naar de omgeving, waardoor ze als voordeel hebben dat ze de lokale omgevingsluchtkwaliteit niet beïnvloeden. Indien de restwarmte van het Telenet datacentrum niet meer gebruikt kan worden, behoort het aan de exploitant om een geschikt alternatief te voorzien (en hiervoor zo nodig een aanpassing van de vergunning aan te vragen).

Conclusie: de bezwaren zijn deels ongegrond, deels te ondervangen door het opleggen van voorwaarden.

Bespreking beroepsargumenten

- Gebrekkige project-MER:

Zoals uiteengezet onder het onderdeel 'MER-plicht' heeft de voorliggende aanvraag betrekking op activiteiten die zijn opgenomen in bijlage III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 houdende nadere regels inzake de project-m.e.r.-screening (B.S. 29 april 2013). Voor dergelijke projecten geldt in principe een MER-plicht, maar voor dit type van projecten kan het volstaan om een project-m.e.r.-screening op te stellen. In voorliggend geval heeft de initiatiefnemer er echter voor geopteerd geen project-m.e.r.-screening op te stellen, maar in plaats daarvan voor het voorliggende project een project-MER op te maken.

Het MER werd op 3 november 2025 goedgekeurd door het team Omgevingseffecten van het Departement Omgeving. In het goedkeuringsverslag wordt expliciet gesteld dat het MER kwaliteitsvol is uitgewerkt en alle relevante onderdelen bevat conform artikel 4.3.7 van het DABM. Er werd hierbij rekening gehouden met volgende overwegingen:

“ ...

Het MER bevat een beschrijving van de informatie over de locatie en het project (deel 2). In het MER werd kort ingegaan op het nulalternatief, locatie- en inrichtingsalternatieven (deel 3).

Verschillende ontwikkelingsscenario's die kunnen interfereren met het project, werden opgenomen in het MER.

Het MER bevat een onderzoek naar mogelijk aanzienlijke effecten, inclusief onderzoek naar milderende maatregelen van het project voor de relevante disciplines.

Als bijlage is een MOBER toegevoegd aan het MER. De mobiliteitseffecten werden hierin onderzocht en geanalyseerd en het bevat een aantal aandachtspunten en knelpunten waarvoor maatregelen worden voorgesteld. De belangrijkste elementen uit het MOBER zijn opgenomen in het MER (deel 5 - Discipline Mobiliteit).

Er wordt, zowel in de aanlegfase als in de exploitatiefase, geen betekenisvolle impact ten gevolge van bijkomende stikstofdeposities uit het projectvoornemen, ter hoogte van SBZ of natuurreservaten, verwacht. Er wordt ook geen onvermijdbare of onherstelbare schade ter hoogte van het VEN-gebied verwacht. Verder onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het MER bevat een niet-technische samenvatting.

...

Hieruit blijkt dat het MER door de daartoe bevoegde instantie inhoudelijk en methodologisch werd getoetst en conform werd bevonden aan de geldende regelgeving. De in het beroep aangehaalde kritiekpunten (o.m. inzake leesbaarheid, gebruik van bijlagen en vermeende lacunes in de effectbeoordeling) doen geen afbreuk aan deze formele kwaliteitsbeoordeling. Het gebruik van technische bijlagen is inherent aan complexe projecten en verhindert niet dat het MER een geïntegreerde en systematische analyse bevat van de milieueffecten.

Daarnaast werd in het kader van de huidige aanvraag een actualisatienota toegevoegd, waarin de gewijzigde verkeerscirculatie in de wijk en het aangepaste hemelwaterconcept werden beoordeeld voor de relevante disciplines (lucht, geluid, biodiversiteit en mens – gezondheid). De bekomen resultaten liggen in dezelfde grootteorde als deze in het MER en gaan niet gepaard met een andere effectenanalyse of -beoordeling dan deze die reeds in het MER waren opgenomen. Er worden geen andere of bijkomende noodzakelijke milderende maatregelen of aanbevelingen noodzakelijk geacht.

Dit argument is bijgevolg ongegrond.

- *Gebrekkige doorvertaling van de milderende en flankerende maatregelen uit het project-MER inzake mobiliteit:*
Hiervoor wordt verwezen naar de rubriek 'mobiliteit'.
- *Onverenigbaarheid van de aangevraagde scholencampus met de gewestplanbestemming 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde':*
Hiervoor wordt verwezen naar de juridische toets onder 'motivering met betrekking tot de SH'.
- *Het ontbreken van een gemeenteraadsbeslissing:*
Ondertussen werd de gemeenteraad op verzoek van de deputatie samengeroepen om zich uit te spreken over de zaak der wegen. Op 28 april 2026 heeft de gemeenteraad een beslissing genomen: er is geen sprake van de aanleg van een gemeenteweg.
- *Tekort aan kwalitatieve buitenruimte in strijd met de AGION-kwaliteitsnormen:*
Het voorliggende ontwerp voldoet aan de oppervlakenormen zoals beschreven in het besluit van de Vlaamse regering van 5 oktober 2007 (normenbesluit voor

schoolinfrastructuur). Aanvrager heeft bij de gewijzigde PIV een mail met het standpunt van Agion hieromtrent gevoegd.

- De mobiliteitsbeoordeling - onaanvaardbare hinder en ongebreidelde afwenteling op het openbaar domein:

Hiervoor wordt verwezen naar de rubriek 'mobiliteit'.

- Strijdigheid met de hemelwaterverordening:

De aanvraag werd na wijzigingsverzoek (PIV5) gunstig geadviseerd door de Dienst Integraal Waterbeleid inzake de watertoets. Ook de Vlaamse Waterweg en de stad brachten met betrekking tot de waterhuishouding een gunstig advies uit.

- Het aangevraagde is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening

Zie hiervoor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onder 'motivering met betrekking tot de SH'.

De evaluatie van de beroepsgrievan is reeds meegenomen in de beoordeling van de aanvraag en wordt hier niet nogmaals apart vermeld. De beroepsargumenten zijn ongegrond of worden ondervangen door het opleggen van voorwaarden.

Termijn

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningendecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur tenzij conform artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningendecreet in afwijking hiervan nog een beperkte termijn kan toegestaan worden.

Conform artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningendecreet wordt de vergunning voor de bemaling toegestaan voor een beperkte termijn van 1 jaar na het starten van de bemalingswerken. De overige IIOA en de SH worden toegestaan voor een termijn van onbepaalde duur.

Conclusie

Het gevraagde project is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Bijgevolg kan de gevraagde vergunning worden verleend.

Besluit

Artikel 1.

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 11 december 2025 houdende het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een scholencluster, wordt **opgeheven**.

Artikel 2.

§1. De hogervermelde wijzigingsverzoeken worden aanvaard.

§2. Aan NV Van Roey, Oostmalsesteenweg 261 te 2310 Rijkevorsel en Scholengroep van het Katholiek Onderwijs in Gent, Tentoonstellingslaan 2 te 9000 Gent, wordt de

vergunning verleend voor het project gelegen aan de Bomastraat 11 te 9000 Gent, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 1 AFD, sectie A, nrs. 2758/L/2, 2758/M/2, 2846/F, 2846/G, 2846/K, 2851/M en 3704/H, voor de volgende **ingedeelde inrichtingen of activiteiten** (IIOA):

Met betrekking tot de exploitatie van SKOG Jan Van Eyck (inrichtingsnummer 20241022-0084)

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een scholencluster, met volgende toepasselijke rubrieken:

3.2.2°a) (3)

Het lozen van huishoudelijk afvalwater met een jaarlijks debiet van 12.458 m³/jaar in de openbare riolering.

3.4.1°a) (3)

Het lozen van maximaal 0,35 m³/uur, 1,25 m³/dag en 55 m³/jaar bedrijfsafvalwater afkomstig van het wassen van auto's via een KWS-afscheider in de openbare riolering.

4.3.b)1°ii) (3)

Een verflabo met één spuitcabine en één verfmengbank met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 9,5 kW.

6.4.1° (3)

De opslag van maximaal 1.620 liter olie en afvalolie verdeeld over 6 vaten van 210 liter en 6 vaten van 60 liter.

15.3.2° (2)

Werkplaatsen voor het nazicht, herstellen en onderhouden van motorvoertuigen met 5 hefbruggen.

15.4.2°a) (3)

Niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van maximaal 3 voertuigen en hun aanhangwagens per dag.

16.3.2°a) (3)

3 koelcellen, 3 diepvriescellen, 1 diepvries, 5 koelkasten, 10 monosplit units en 2 warmtepompen met een totaal geïnstalleerd elektrisch vermogen van 156 kW.

17.1.2.1.2° (2)

De opslag van maximaal 1.460 liter gevaarlijke gassen (propaan, zuurstof en acetyleen) in verplaatsbare recipiënten.

17.3.6.1°b) (3)

De opslag van maximaal 0,44 ton schadelijke vloeistoffen (koelvloeistof) in vaten.

17.3.8.1° (3)

De opslag van maximaal 0,44 ton vloeistoffen (koelvloeistof) die gevaarlijk zijn voor het aquatisch milieu in vaten.

17.4. (3)

De opslag van maximaal 4.000 liter gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen (reinigingsproducten en reagentia voor labo's) met een maximaal inhoudsvermogen van 30 liter of 30 kilogram.

19.3.1°b) (3)

Diverse toestellen voor het mechanisch behandelen van hout met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 10,5 kW.

24.4. (3)

Eén laboratorium met een uitsluitend didactisch doel, waarin geen afvalwater gegenereerd wordt dat eigen is aan de laboratoriumtechnieken.

29.5.2.1°b) (3)

Diverse toestellen voor het behandelen van metalen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 55,3 kW.

32.2.2° (3)

Eén ontspanningsinrichting o.v.v. een sporthal.

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

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een tijdelijke bemaling, met volgende toepasselijke rubrieken:

3.4.2° (2)

Het lozen van bemalingswater zonder behandeling in een zuiveringsinstallatie met een debiet van maximaal 37 m³/uur, 888 m³/dag en 107.120 m³/jaar.

3.6.3.2° (2)

Het lozen van bemalingswater na behandeling in een waterzuiveringsinstallatie met een debiet van maximaal 37 m³/uur, 888 m³/dag en 107.120 m³/jaar.

53.2.2°b)2° (2)

Een bemaling voor de aanleg van een kelderverdieping, liftputten en een hemelwaterput met een maximaal jaardebiet van 107.120 m³ en een verlaging van het grondwaterpeil met meer dan 4 meter.

§3. Aan NV Van Roey, Oostmalsesteenweg 261 te 2310 Rijkevorsel, wordt de **vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Bomastraat 11 te 9000 Gent, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 1 AFD, sectie A, nrs. 2758/L/2, 2758/M/2, 2758/P/2, 2846/F, 2846/G, 2846/K, 2851/M en 3704/H, voor de volgende **stedenbouwkundige handelingen** (SH):

- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: complex J
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: complex K
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: complex M
- Bouwen of herbouwen: Jan Van Eyckschool
- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal woonegelegenheden: onderstation De Bondt
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: complex G en E
- Verbouwen/wijzigen infrastructuur: verharding site
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: complex I
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: complex H
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 2
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 3
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 4
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 5
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 6
- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal woonegelegenheden: D

- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal woongelegenheden: C
- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal woongelegenheden: B
- Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning): E3
- Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning): E1
- Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning): E2
- Bouwen of herbouwen: sporthal Jan Van Eyck
- Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: L
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 7
- Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos: boom 8
- Slopen of verwijderen: verharding
- Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning): E4
- Nieuwbouw of aanleggen: tijdelijke brandweerweg
- Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen: tijdelijke aanleg talud
- Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen: tijdelijke aanleg wadi (school)
- Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen: tijdelijke aanleg wadi (sport).

Artikel 3.

§1. De vergunning voor de IIOA, vermeld onder artikel 2, §2 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit, met uitzondering van de bronbemaling (rubrieken 3.4.2°, 3.6.3.2° en 53.2.2°b)2°) waarvoor een termijn van 1 jaar na het starten van de bemalingswerken toegekend wordt.

§2. De vergunning voor de SH, vermeld onder artikel 2, §3 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

Artikel 4.

Deze omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

§1. Milieuvoorwaarden met betrekking tot de exploitatie van SKOG Jan van Eyck

A. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in VLAREM II. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van VLAREM II is raadpleegbaar op de

Milieunavigator, via de link:
<https://navigator.emis.vito.be/>

Voor de volledigheid wordt meegegeven dat volgende lozingsvoorwaarden van toepassing zijn:

algemene lozingsvoorwaarden voor lozing van huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater in de riolering.

B. Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Milderende maatregelen project-MER

De gegevens, milderende maatregelen en de aanbevelingen uit het aanvraagdossier; in het bijzonder het goedgekeurde MER-rapport, met referentie PRMER-PR3712, worden strikt opgevolgd.

2. Lozen van het bedrijfsafvalwater

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

3. Opvang van hemelwater

Het hemelwater afkomstig van de dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van minstens 545 m³ (515 m³ bij het schoolgebouw en 30 m³ bij de sporthal), evenals in overlooppotten met een totale capaciteit van 30 m³ (20 m³ bij het schoolgebouw en 10 m³ bij de sporthal). Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, irrigatie groenzones, ...).

4. Opslag van afvalstoffen

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

5. Werffase

Om hinder te beperken, worden geen werkzaamheden voorzien tussen 19u 's avonds en 7u 's morgens, wordt er gebruik gemaakt van de meest geluidsarme machines en technieken en worden luidruchtige machines afgeschermd opgesteld of akoestisch

geïsoleerd zodat de omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden

6. Stationair draaien van motoren

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

7. Geluid

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

§2. Milieuvorwaarden met betrekking tot de exploitatie van de Tijdelijke bemaling SKOG Jan Van Eyck

A. Algemene en sectorale milieuvorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in VLAREM II. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van VLAREM II is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:
<https://navigator.emis.vito.be/>

Voor de volledigheid wordt meegegeven dat volgende lozingsvoorwaarden van toepassing zijn:
algemene lozingsvoorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater in de riolering.

B. Bijzondere milieuvorwaarden

1. Milderende maatregelen project-MER

De gegevens, milderende maatregelen en de aanbevelingen uit het aanvraagdossier; in het bijzonder het goedgekeurde MER-rapport, met referentie PRMER-PR3712, worden strikt opgevolgd.

2. Lozen van het bedrijfsafvalwater (bemalingswater)

- a) In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvorwaarden mag de volgende emissiegrenswaarde niet worden overschreden:
 - As: 50 µg/l.
- b) De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C van VLAREM II, worden beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.
- c) Het bedrijf dient een meetprogramma uit te voeren overeenkomstig art. 4.2.5.3.1. van VLAREM II. De meetresultaten dienen ter inzage gehouden van de toezichthoudende ambtenaar.

d) Monitoring:

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

e) De waterzuiveringsinstallatie dient conform de BBT-studie 'Bodemsanering' uitgevoerd te worden.

3. **Bronbemaling**

- a) De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:
- In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.
 - Voor de overige periode: maandelijks.
- b) De pompen in kader van de tijdelijke bemaling zijn geluidsarm en/of dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.
- c) Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van elektrisch aangedreven generatoren voor de aandrijving van de bemalingspompen.
- d) De bouwput wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens 15,7 m onder maaiveld (-8 mTAW). Een hydraulische doorlatendheid van maximaal $1E-7$ m/s moet gegarandeerd worden.
- e) Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden.

De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:

- Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).
- Week 1 na opstarten bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
- Vanaf week 2 na opstarten bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil worden de zettingsmetingen terug opgestart volgens bovenstaande frequentie.

Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.

- f) Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of een European Tree Worker/boomexpert.
- g) De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

§3. Stedenbouwkundige voorwaarden

1. Naleven van de voorwaarden uit het advies van **ASTRID veiligheidscommissie** van 7 april 2026;

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

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

2. Naleven van de voorwaarden uit het advies van **Departement Mobiliteit en Openbare Werken** van 4 mei 2026;
3. Naleven van de voorwaarden uit het advies van **Agentschap Onroerend Erfgoed** van 1 april 2026;
4. Naleven van de voorwaarden uit het advies van de **VCOE** van 19 maart 2026;
5. Naleven van de voorwaarden uit het advies van **Dienst Integraal Waterbeleid** van de provincie Oost-Vlaanderen van 6 mei 2026:

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- *Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening.*
- *ofwel*
 - o *De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt;*
 - o *De gras- of groenstrook wordt uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 20 cm (wadi). Deze maaiveldverlaging wordt aangelegd met een volume van 250 m³/ha;*
 - o *Er worden geen afvoerkolken en geen boordstenen voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;*
- *ofwel*
 - o *De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;*
 - o *er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;*

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

- Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met de verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen dan ook verder geen rekening worden gehouden.
 - o de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
 - o er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
 - o de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 % in lengte- en breedterichting);
 - o er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Voorwaarden inzake vermindering in rekening te brengen dakoppervlakte door hergebruik:

- De vermindering van de in rekening te brengen dakoppervlakte is enkel van toepassing bij een hergebruik dat jaarrond is en structureel. Van zodra aan deze voorwaarden niet meer is voldaan, dienen de nodige stappen te worden gezet om de infiltratievoorziening aan te passen rekening houdend met het verminderde hergebruik en de dimensioneringsvoorschriften die nodig zijn om het effect van verharding op het watersysteem voldoende te milderen;

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

- De infiltratievoorzieningen wordt gedimensioneerd voor 7087 m² (scholencomplex) en 943 m² (sporthal) verhardingen met een infiltratieoppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit dat een oppervlakte van minstens 567 m² (scholencomplex) en 75 m² (sporthal) en een volume van minstens 234 m³ (scholencomplex) en 31 m³ (sporthal) beschikbaar is;
 - De bodem van de voorziening mag niet dieper dan de gemiddeld hoogste grondwaterstand aangelegd worden.
 - De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden. Dit betekent ook dat de tijdelijke voorzieningen operationeel dienen te blijven tot deze kunnen overgeschakeld worden op de definitieve (nog te ontwerpen en aan te vragen) voorzieningen.
6. Naleven van de voorwaarden uit het advies van de Vlaamse Waterweg nv van 7 mei 2026;
 7. Naleven van de voorwaarden uit het advies van **Farys** van 13 mei 2026;
 8. Naleven van de voorwaarden uit het advies van de **brandweer** van 20 april 2026;
 9. Naleven van de voorwaarden uit het advies van **INTER** aangaande de toegankelijkheid.
 10. Naleven van de voorwaarden uit de adviezen van de **nutsmaatschappijen**;
 11. De maatregelen in de **archeologienota** die gepubliceerd is op <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/32435> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
 12. **Volgende voorwaarden worden opgelegd met betrekking tot mobiliteit:**
 - De vergunninghouder stelt uiterlijk bij de ingebruikname van de scholencampus een schoolvervoerplan op voor de volledige campus, gericht op het stimuleren van

duurzame verplaatsingen en het beperken van autoverkeer in de omliggende woonwijk

Het schoolvervoerplan bevat minstens:

- maatregelen inzake fiets- en voetgangersverkeer;
 - een uitgewerkt K+R-beleid;
 - een communicatieplan naar ouders, leerlingen en personeel ver duurzame verplaatsingsalternatieven, het K+R-beleid en de verkeersafwikkeling van en naar de scholencampus;
 - een evaluatie- en bijsturingsmechanisme.
- De vergunninghouder neemt in het schoolvervoerplan en de communicatie naar personeel en bezoekers expliciet op dat (middel)langparkeren wordt georganiseerd buiten de woonwijk, met verwijzing naar de parkings Dok-Noord en Dampoort.
 - Het schoolvervoerplan wordt op verzoek ter beschikking gesteld van de vergunningverlenende overheid.
 - De vergunninghouder neemt in zijn interne leverings- en exploitatieafspraken, alsook in de communicatie naar leveranciers, expliciet op dat leveringen aan de scholencampus dienen te verlopen via de in het MOBER aangegeven kortste en meest geschikte routes, met vermijding van onnodige circulatie door de woonwijk.
 - De vergunninghouder organiseert leveringen in hoofdzaak met bestelwagens en kleine vrachtwagens. Het gebruik van gelede vrachtwagens wordt tot het strikt noodzakelijke beperkt
 - Indien uitzonderlijk grotere vrachtwagens noodzakelijk zijn, gebeurt het achterwaarts in- of uitrijden uitsluitend onder begeleiding van een gemachtigd persoon die instaat voor de verkeersveiligheid.
 - Leveringen vinden uitsluitend plaats buiten de reguliere schoolspitsmomenten, met name buiten de tijdsvensters 7.30–9.00 uur en 15.30–17.00 uur.
 - Naleven van de voorwaarden en opmerkingen met betrekking tot erfgoed, de riolering en het openbaar domein en de fietsenstallingen uit het collegebesluit van 3 december 2025.

13. De lasten opgelegd door het **college van burgemeester en schepenen** in haar beslissing van 3 december 2025 dienen te worden nageleefd.

Artikel 5.

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

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

- Het merk en serienummer.
- Het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing.

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

- De boorgaten rondom de bemalingsfilters dienen vakkundig te worden afgedicht, zodat geen verontreinigen vanaf het maaiveld via de filters in de bodem kunnen terechtkomen.
- Volumes groter dan 10 m³/uur mogen enkel geloosd worden in de openbare riolering aangesloten op een RWZI mits de uitdrukkelijke toelating van de exploitant van deze installatie.
- De KWS-afscheider dient conform VLAREM II afdeling 4.2.3bis. onderhouden en geëxploiteerd te worden.
- De afstandsregels voor de opslag van gassen in verplaatsbare recipiënten moeten te allen tijde worden gerespecteerd.
- Bij het gebruik van de sporthal door derden dienen te allen tijde voldoende maatregelen en afspraken gemaakt om overlast in de buurt te voorkomen.
- De airco's en warmtepompen dienen het voorwerp uit te maken van een regelmatige keuring overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit van 10 februari 2011 (en latere aanpassingen) tot vaststelling van de frequentie en de elementen van de keuring van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 70 kW in gebouwen.
- Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II. In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van Hulpverleningszone Centrum met referentie 065703-021/SP/2025, nageleefd worden.

Artikel 6.

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

Artikel 7.

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Artikel 8.

Deze omgevingsvergunning is uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 9.

§1. U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het [digitaal platform van de Vlaamse bestuurscolleges](#)

§2. Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalt termijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

§3. Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

§4. Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

§5. U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

§6. De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>).

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens