

Deputatie

Besluit

Zitting van 8 oktober 2026
directie Leefmilieu - dienst
Omgevingsvergunningen (L)
OMV_2025058035_EA

13	2026_DEP_06617	Omgevingsvergunningsaanvraag – VZW Evara - BV ABC – Gent - Vergunning verlenen onder voorwaarden
-----------	-----------------------	---

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 8 oktober 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Michael Smekens, wnd. 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 3 december 2025 ingediend (en vervolgens naar de correcte instantie doorverwezen op 17 december 2025) door VZW Evara, Stropkaai 38 te 9000 Gent voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten en BV ABC, Roeselarestraat 205 te 8840 Staden voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen.

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het dossiernummer OMV_2025058035.

De aanvraag heeft betrekking op zowel ingedeelde inrichtingen of activiteiten (afgekort "IOA") als stedenbouwkundige handelingen (afgekort "SH").

Bijkomende informatie gevraagd op 15 januari 2026 en ontvangen op 11 maart 2026 en 23 maart 2026.

De gemachtigde ambtenaar heeft deze aanvraag op 15 april 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag werd behandeld conform de gewone procedure.

Locatie project

Het exploitatieadres betreft: Ebergiste De Deynestraat zn, 1, 2A, 2B, 2C, 2F, 7, 9 en 20, en Gestichtstraat zn, 9000 Gent.

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummer 20180927-0015 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nrs. 0007/F, 0007/G, 0013/Z, 0015/T, 0015/V, 0015/Y, 0016/W, 0016/X, 0016/Z, 0018/G, 0019/F/2, 0019/F, 0019/G/2, 0019/K/2, 0019/L/2, 0019/M/2, 0019/P, 0019/T, 0019/X en 0019/Y.

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nrs. 0013/G/2, 0016/W, 0016/X, 0016/Z, 0018/G, 0019/G/2, 0019/L/2, 0019/M/2, 0019/Y en 0020/H.

Context

Omschrijving bedrijf

Het betreft de exploitatie van een orthopedagogisch centrum.

Het orthopedagogisch centrum (OC Stryka) behoort tot de VZW organisatie Broeders van Liefde en bestaat uit een MFC, een dagcentrum BJB en drie scholen voor buitengewoon

onderwijs. Styrka voorziet in onderwijs en zorg op maat voor kinderen en jongeren met een licht tot ernstige verstandelijke beperking en eventuele bijkomende stoornissen (gedrags- en emotionele stoornissen, autismespectrumstoornissen). Het biedt een waaier van dienstverleningsvormen aan: onderwijs binnen een specifieke context (type basisaanbod, 2, 3 en 9) maar ook ondersteuning binnen het gewoon onderwijs. Verblijf, dagopvang, dagbesteding in de leefgroep maar ook ambulante begeleiding en mobiele begeleiding aan huis behoren tot de mogelijkheden.

De lopende milieuvergunning dateert van 2 oktober 2014 en werd verleend voor een termijn van 20 jaar. De vergunning werd later nog enkele malen aangepast.

De inrichting is thans vergund voor het lozen van huishoudelijk afvalwater; het lozen van bedrijfsafvalwater (al dan niet via een wzi); het lozen van afvalwater van een tandartspraktijk (met amalgaanafscheider); twee transfo's; diverse airco's, luchtcompressoren, koelinstallaties en warmtepomp; de opslag van propaan in een vaste houder; de opslag van gasolie in 2 bovengrondse houders van 12.000 l en 20.000 l; de opslag van diverse gevaarlijke stoffen in kleine recipiënten; diverse houtbewerkingstoestellen; één sporthal en één gymzaal; een stoomgenerator; 32 stookinstallaties; een wasserij en een grondwaterwinning uit 2 verbuisde boorputten.

Het bedrijf is niet te beschouwen als een lage/hoge drempel Seveso-bedrijf, GPBV-inrichting, BKG-inrichting en dient geen energieplan op te stellen.

Vergunningstoestand

- *Stedenbouwkundige vergunningen en/of bouwvergunningen*
 - 3 juli 2008: het bouwen van twee brandtrappen en de aanleg van een betonplaat en luifel (2008/449);
 - 16 juli 2009: het construeren van een overdekte speelplaats (2009/456);
 - 15 september 2010: het vellen van bomen: 11 fijnsparren (*picea abies*) (2010/665);
 - 13 januari 2011: het vellen van een atlasceder (2010/911);
 - 17 november 2011: het plaatsen van 2 fietsenstallingen met berging (2011/715);
 - 18 juni 2015: het vellen van 3 bomen (2015/04066);
 - 14 november 2019: het vellen van hoogstammige bomen en het bouwen van een containergebouw (2019071436).
- *Milieuvergunningen*
 - Besluit van de deputatie van 02 oktober 2014 houdende het verlenen van de milieuvergunning voor het verder exploiteren en veranderen van een onderwijsinrichting, voor een termijn van 20 jaar. (M03/44021/15 92/1/A/1)
 - Besluit van de deputatie van 12 oktober 2017, houdende het verlenen van de milieuvergunning voor het veranderen van een onderwijsinrichting, voor een termijn tot en met 01 oktober 2034. (M03/44021/15 92/1/A/2)
- *Omgevingsvergunningen*
 - Besluit van de deputatie van 24 oktober 2019 houdende omgevingsvergunning voor het veranderen door wijziging en uitbreiding van een onderwijsinstelling (1IOA) voor een termijn tot en met 1 oktober 2034 en voor het slopen van bestaande gebouwen, het slopen van een kunstgrot, het kappen van bomen en het oprichten van twee nieuwe volumes in functie van het huisvesten van 6 (bijkomende) leefgroepen van het multifunctioneel centrum (MFC) (SH) voor een termijn van onbepaalde duur. (OMV_2018116582)
 - Besluit van de deputatie van 14 november 2019 houdende het verlenen van de omgevingsvergunning voor het veranderen van een onderwijsinstelling, voor een

termijn tot en met 01 oktober 2034.

(OMV_2019071436) (M03/44021/1592/1/A/4)

Besluit van de minister, houdende uitspraak in beroep over het besluit van 24 oktober 2019 (M03/44021/1592/1/A/3/VS/FC/CL – OMV_2018116582), waarbij het beroep ongegrond werd verklaard.

Conform artikel 69, 2° van het besluit Vlaamse Regering van 21 juni 2024 (tot wijziging van VLAREM II, VLAREL en het Omgevingsvergunningsbesluit, wat de waterregelgeving betreft), is de geldigheidsduur van de grondwaterwinning herleid tot maximaal 20 jaar na de datum van de definitieve vergunning (tenzij reeds beperkt in de vergunning).

Omschrijving project

Niet-technische omschrijving

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

Met deze aanvraag wenst men op de site in de Ebergiste De Deynestraat 1 in Gent gebouw A en D van de bestaande vakschool (BUSO) te slopen en te vervangen door een nieuwbouw.

Wat betreft de IIOA worden de toebehoren die samengaan met de bestaande secundaire vakschool (BUSO) dan ook aangepast. De overige IIOA die samengaan met de lagere school (BULO), De Twijg (dagverblijf) en het MFC (multifunctioneel centrum) zijn ongewijzigd.

De school breidt niet uit, het betreft louter een vernieuwing van het gebouw zonder dat de capaciteit van de school toeneemt.

Naast de werken aan de secundaire school, zal ook de E. De Deynestraat worden heraangelegd, wat zal zorgen voor een betere regulatie van de mobiliteit.

Met voorliggend dossier beoogt de exploitant een verandering van de inrichting door wijziging en uitbreiding.

De verandering betreft in hoofdzaak de uitbreiding met warmtepompen en het verminderen van de geïnstalleerde totale drijfkracht aan diverse houtbewerkingsmachines en twee stookinstallaties.

Men vraagt de omgevingsvergunning voor de IIOA aan voor een termijn van onbepaalde duur voor wat betreft de SH. Wat betreft de IIOA wordt vooralsnog geen hernieuwing gevraagd en kan de vergunning slechts verleend worden tot de einddatum van de basisvergunning, zijnde tot en met 01 oktober 2034.

Wijzigingen aanvraag

Ambtshalve wijzigingen

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

- Volgens de rubriekentabel zou de geïnstalleerde totale drijfkracht na verandering neerkomen op 148,25 kW. Op basis van de rest van de tabel en de toestellenlijst, blijkt het 148,55 kW te zijn. De geïnstalleerde totale drijfkracht wordt hieraan aangepast.

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

Projectinhoud V4 dd. 03 juni 2026

Naar aanleiding van opmerkingen van stad Gent dd. 1 juni 2026 (via mail) werd een **gewijzigde projectinhoud V4** ingediend op 03 juni 2026. Deze omvat aangepaste rooilijnplannen op basis van onderstaande ontvangen opmerkingen van Stad Gent (dd. 1 juni 2026)

- *De lijn rond de gascabine met de punten 23-24-25-26-27-28-46-23 moet maar aan 1 zijde als rooilijn worden ontworpen; de cabine dient privaat te blijven.*
- *De Gestichtstraat is in het beheer van het Gewest. Gewestelijke rooilijnen kunnen niet aangepast worden in een gemeentelijke vergunning. De lijn 13-14-15 moet aangeduid worden als 'te behouden rooilijn'.*

De in dit dossier gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen kunnen geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen, er dient bijgevolg geen nieuw openbaar onderzoek te worden georganiseerd.

Projectinhoud V5 dd. 17 augustus 2026

Naar aanleiding van de opmerkingen van de POVC van 14 juli 2026 werd op 17 augustus 2026 een gewijzigde projectinhoud V5 ingediend.

Hiermee werden volgende zaken aangepast/heropgeladen:

- hydraulische nota's met addenda werden toegevoegd om te beantwoorden aan de openstaande vragen van het vergunningsdossier opgesplitst per instantie / sirio-bestanden met bijhorende Excel sheets van de wadi's konden niet opgeladen worden, maar werden wel naar de instanties (Farys en Vlaamse Waterweg) doorgemailed / rapport peilbuismetingen en infiltratieproeven / aangepaste plannen van de raingarden waarop het principe van de inkomende leiding is getekend / aangepaste wadi tekeningen van alle wadis / aangepaste typeprofielplannen/ aangepaste inplantingsplannen.
- Ook de opmerkingen van de brandweer werden aangepast en deze plannen werden heropgeladen: plan gelijkvloers en geveltekening N.

De in dit dossier gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen kunnen geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen, er diende bijgevolg geen nieuw openbaar onderzoek te worden georganiseerd. Wel werd hierover nog advies gevraagd aan de Vlaamse Waterweg.

De Vlaamse Waterweg verleende op 10 september 2026 een gunstig advies.

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. PIV5)

Het veranderen van een orthopedagogisch centrum, omvattende:

- *de wijziging door:*
 - het verminderen van de geïnstalleerde totale drijfkracht aan houtbewerkingsmachines;
 - het verwijderen van twee stookinstallaties;
- *de uitbreiding met/van:*
 - warmtepompen en koelcel/vriescel;

- *het niet langer van toepassing zijn van de rubriek voor:*
 - de transformatoren;
 - de lozing van afvalwater van de tandartspraktijk via een amalgaanafscheider;

Stedenbouwkundige handelingen (cfr. PIV5)

De volgende voorwerpen maken deel uit van de aanvraag:

- Styrka Buso
 - Slopen bestaande vakschool
 - Verwijderen speelplaats
 - Bouw Styrka Buso
 - Aanleg speelplaats
- Aanleg weg
 - Infrastructuur: Heraanleg straat
 - Te rooien boom
 - Reliëfwijzigingen: aanleg Infiltratievoorziening

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 over PIV3

Het openbaar onderzoek liep van 22 april 2026 tot en met 21 mei 2026.

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend door een omwonende.

Het bezwaar handelt over:

- De parkeerplaatsen (gebrek aan toekomstvisie) en het verkeerd parkeren van bezoekers en personeel.
- De toename van gemotoriseerd verkeer via de Gestichtstraat (dat nu weg kan via de N60), wat onwenselijk is zolang de Gestichtstraat niet is afgesloten van de R4.
- De aard van de privéweg met openbaar karakter en de juridisch onduidelijke situatie met betrekking tot de regeling over beheer, aansprakelijkheid en afdwingbaarheid.
- Het voorkomen van schadelijke wateroverlast bij aanpalenden door extreme buien en het voorkomen van erosie/vervuiling/natuurimpact naar het bos, door afstroming.

Beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg

De vergunningsaanvraag omvat wegenwerken waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft.

Overeenkomstig artikel 32 van het Omgevingsvergunningsdecreet wordt de beslissingstermijn van rechtswege met zestig dagen verlengd.

Op 15 april 2026 werd advies gevraagd aan de gemeenteraad.

Op 28 september 2026 keurde de Gemeenteraad van Gent de aanleg van een gemeenteweg in kader van het Omgevingsvergunningsproject met nummer OMV_2025058035 goed.

Adviezen over PIV3

College van burgemeester en schepenen van Gent

GUNSTIG op 04 juni 2026

Mits naleving van volgende bijzondere voorwaarden voor de geplande werken:

De bijzondere voorwaarden en lasten met betrekking tot het bestaand en nieuw openbaar domein, worden opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van september 2026. Dit gemeenteraadsbesluit wordt nagestuurd.

Mits naleving van volgende bijzondere voorwaarden tot de private delen:

Archeologienota:

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte genomen op 1 april 2026 met ID: 36235 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Beplanting en boombeschermingsmaatregelen:

De op het inrichtingsplan 'nieuwe toestand' voorziene beplanting (o.a. bomen) moet effectief worden uitgevoerd (inclusief straatbomen).

De in het als bijlage toegevoegde document Boomadvies (Lucas Ameye dd 21/08/2025) beschreven boombeschermingsmaatregelen voor de te behouden bomen binnen de projectzone, moeten effectief worden uitgevoerd (o.a. aanbrengen boombeschermingszone).

Inrichting fietsstalplaatsen:

De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.

Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijkebepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

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

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

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

Geen huisaansluiting en gevel niet op de rooilijn – open of halfopen bebouwing: Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer”).

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer.

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

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

Mits volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving:

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

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

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

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

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

Overstromingsgebied:

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat het perceel in een gebied met risico's tot overstromen ligt. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Ondergrondse constructies:

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Mobiliteitsaanpak:

Er wordt gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak. Er wordt geadviseerd om werk te maken van een bedrijfsvervoerplan of sitevervoersplan. Het stappenplan is beschikbaar op de website van stad Gent.

Het is wenselijk dat men (eventueel binnen het kader van een sitevervoersplan) heldere afspraken maakt tussen de verantwoordelijken van de school en zowel de ouders van de leerlingen alsook de bestuurders van de busjes over het ophalen en afzetten van leerlingen. K+R bewegingen van ouders dienen te gebeuren op de parking voor de school, niet op de speelplaats of Ebergiste de Deynestraat. Het is niet wenselijk dat wachtende bussen zich op de Ebergiste de Deynestraat opstellen en hiermee het verkeersveiligheidsrisico van overstekende kinderen of fietsers vergroten.

Huisnummering:

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-enadres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Departement Omgeving - milieuadvies

GEEN ADVIES op 16 april 2026

Departement Omgeving - stedenbouwkundig advies

STILZWIJGEND GUNSTIG

Departement Omgeving Vlaams Expertisecentrum m.e.r. (VECM)

GEEN ADVIES op 15 april 2026

Vlaamse Milieumaatschappij – afvalwater en lucht

GEEN ADVIES op 17 april 2026

“Voor de omgevingsvergunningsaanvraag van Sint Jozef Instituut Buso werd aan de VMM advies gevraagd.

Voor het onderdeel afvalgassen in de atmosfeer onthoudt de VMM zich daarbij van een advies omdat:

- Mits naleving van de algemene en sectorale voorwaarden van VLAREM II niet verwacht wordt dat er door de toekenning van de voormelde omgevingsvergunning een problematiek inzake luchtkwaliteit zou kunnen ontstaan.”*

Agentschap Wegen en Verkeer - District Gent Gewestwegen

GUNSTIG op 22 april 2026

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de in het advies omschreven aandachtspunten.

Fluxys Belgium NV

GEEN BEZWAAR op 15 april 2026

Hulpverleningszone Centrum

GUNSTIG op 28 april 2026

Mits voldaan wordt aan de in het brandpreventieverslag vermelde maatregelen en reglementeringen en volgende bijzondere aandachtspunten:

- Compartimentering: Het buitensanitair valt onder dezelfde footprint als het volledige gebouw en wordt daarom mee opgenomen in de gelijkvloerse compartimenten. Om overslag tussen de compartimenten in het hoofdgebouw te voorkomen dient de compartimentering doorgetrokken te worden zodat er geen overslag kan plaatsvinden via het sanitaire gebouw. Er mogen geen overstaande geveldelen zonder brandweerstand zijn die tot een ander compartiment behoren.
- Evacuatie: De eetruimte staat aangeduid als type 1 lokaal met 160 personen. De eetruimte beschikt slechts over 1 uitgang. Een tweede uitgang voor de refter is nodig, deze uitgang moet onafhankelijk (= tegenovergestelde zone) zijn van de eerste uitgang en mag niet via de keukens verlopen. Bij voorkeur betreft het een rechtstreekse uitgang via buitendeur.

FOD Binnenlandse Zaken- ASTRID Veiligheidscommissie

GUNSTIG op 28 april 2026

De Vlaamse Waterweg

ONGUNSTIG op 03 juni 2026

Er wordt ongunstig geadviseerd omdat bij de berekening van de infiltratievoorziening een te grote oppervlakte in mindering werd gebracht en de dimensionering dient te worden herzien.

Onroerend Erfgoed

GEEN ADVIES op 15 april 2026

Geen advies vereist. Er liggen geen beschermingen binnen de afbakening. De archeologieregelgeving blijft van kracht.

Provinciale geluidsdeskundige

GUNSTIG op 15 juni 2026

Provinciale dienst Erfgoed

GUNSTIG op 28 mei 2026, met als voorwaarde dat de regelgeving inzake archeologie (cfr. Het Onroerendergoeddecreet) onverminderd dient te worden toegepast.

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

GUNSTIG, voor een termijn tot en met 1 oktober 2034 (einddatum basisvergunning), onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een orthopedagogisch centrum;
- de lopende vergunning dateert van 4 oktober 2014 en werd door de deputatie afgeleverd voor een termijn tot en met 1 oktober 2034;
- met voorliggend dossier beoogt het bedrijf een verandering door uitbreiding en wijziging;
- de verandering betreft in hoofdzaak de uitbreiding met warmtepompen en de vermindering van de stookinstallaties en houtbewerkingsmachines. Tegelijkertijd wordt de rubriek met betrekking tot de transformatoren en het lozen van afvalwater van een tandartsenpraktijk via een amalgaanafscheider, uit de vergunning geschrapt;
- het bedrijf ligt volgens het gewestplan in een gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut, alsook in woongebied, bestemmingen waarmee de inrichting planologisch verenigbaar is;
- tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend; de argumenten handelen in hoofdzaak over mobiliteit en hemelwater; er zijn geen bezwaren met betrekking tot de gevraagde IIOA's;
- 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

Onder voorbehoud van een gunstig advies met betrekking tot de watertoets van de Vlaamse Waterweg;

Onder voorbehoud van de goedkeuring van de wegenis door de gemeenteraad;

GUNSTIG voor een termijn van onbepaalde duur, onder de gecoördineerde stedenbouwkundige voorwaarden en mits naleving van volgende voorwaarden:

- Aanpassing van de aanvraag met betrekking tot de watertoets: De aanvrager dient vóór de definitieve beslissing van de deputatie aangepaste plannen en een gecorrigeerde infiltratieberekening in. Hierbij moet de volledige, correcte dakoppervlakte in rekening worden gebracht.
- Een nieuw advies waterloopbeheerder: Over deze gewijzigde plannen wordt opnieuw advies ingewonnen bij De Vlaamse Waterweg nv.
- Gunstige gemeenteraadsbeslissing: De bijzondere voorwaarden en lasten met betrekking tot het bestaand en nieuw openbaar domein, worden opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van september 2026.
- Naleving overige adviezen: de voorwaarden opgelegd door de overige adviesinstanties dienen onverkort te worden nageleefd.

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag **ONGUNSTIG** geadviseerd op 10 juli 2026.

*
* *

Een GUNSTIG advies kan worden geadviseerd **ONDER VOORBEHOUD VAN:**

1. Een GUNSTIG ADVIES van de Vlaamse Waterweg met betrekking tot de watertoets (waarvoor nieuwe plannen dienen te worden opgeladen via een nieuwe PIV) én
2. de **GOEDKEURING VAN DE WEGENIS DOOR DE GEMEENTERAAD.**

In dat geval kan de vergunning worden toegestaan voor een termijn van onbepaalde duur voor wat betreft de SH en beperkte termijn tot en met 1 oktober 2034 voor wat betreft de IIOA's, onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

Er dient nog een gewijzigde projectinhoudversie ingediend met een aangepast plan en een aangepaste berekening van de infiltratievoorziening; hiervoor dient dan nog een nieuw advies gevraagd aan de Vlaamse Waterweg.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de exploitant die het voorstel van de commissie aanhoort en hierbij het volgende stelt:

Er zal hiervoor nog een nieuwe PIV ingediend worden.

Er waren ook nog opmerkingen van de brandweer; dit zal ook meegenomen worden in de PIV.

De voorzitter stelt dat de PIV ten laatste moet ingediend worden op woensdag 19 augustus zodat er nog voldoende tijd is om advies te vragen aan de Vlaamse Waterweg.

De povc adviseert **GUNSTIG** op 14 juli 2026, **onder voorbehoud van:**

1. Een **GUNSTIG ADVIES** van de Vlaamse Waterweg met betrekking tot de watertoets (waarvoor nieuwe plannen dienen te worden opgeladen via een nieuwe PIV) én
2. de **GOEDKEURING VAN DE WEGENIS DOOR DE GEMEENTERAAD.**

In dat geval kan de vergunning worden toegestaan voor een **termijn van onbepaalde duur voor wat betreft de SH en beperkte termijn tot en met 1 oktober 2034 voor wat betreft de IIOA's**, onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Een eventueel wijzigingsverzoek waarmee aanvrager de bovenvermelde info bezorgt, wordt verwacht ten laatste op 19 augustus 2026.

De commissie stelt voor om wijzigingsverzoeken die na deze datum worden ingediend, niet meer te aanvaarden.

Wijzigingsverzoek dd. 17 augustus 2026

Op 17 augustus 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend waarmee de bovenstaande informatie wordt bezorgd (zie hoger bij 'Wijzigingen aanvraag').

M.b.t. deze wijzigingen werd advies gevraagd aan de Vlaamse Waterweg.

Advies van de Vlaamse Waterweg inzake de watertoets

GUNSTIG op 10 september 2026

Goedkeuring van de gemeenteraad van Gent inzake de wegenis

Op 28 september 2026 keurde de Gemeenteraad van Gent de aanleg van een gemeenteweg in kader van het Omgevingsvergunningsproject met nummer OMV_2025058035 goed.

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.

Overeenkomstig het m.e.r.-besluit van 24 oktober 2025 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, valt het project onder categorie 10.b) stadsontwikkelingsprojecten van bijlage II.

De conclusie uit het besluit over de screening bij de O&V verklaring wordt derhalve bevestigd.

Screeningsbeslissing

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage 2 van het m.e.r.-besluit, meer bepaald rubriek 10.b), en de aanvraag omvat een project-m.e.r.-screeningsnota.

Kenmerken van het project

De aanvraag met OMV-nummer 2025058035 heeft betrekking op het slopen van gebouw A en D van de bestaande vakschool voor buitengewoon secundair onderwijs (BuSO) op de site Styrka aan de Ebergiste De Deynestraat 1 te Gent en het oprichten van een nieuw schoolgebouw. Het betreft een vernieuwing van bestaande infrastructuur zonder uitbreiding van de capaciteit. De aanvraag omvat tevens een beperkte wijziging van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IIOA) die uitsluitend betrekking heeft op de secundaire school. Het aantal leerlingen, personeelsleden en de functionele werking van de school blijven ongewijzigd.

Locatie en omgeving

Het projectgebied is gelegen aan de Ebergiste De Deynestraat 1 te Gent, op een bestaande campus voor onderwijs en zorg. Volgens het gewestplan is het terrein bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De omgeving wordt gekenmerkt door onderwijsinstellingen, zorgvoorzieningen en groene parkzones. Uit de omgevingscheck blijkt dat het project niet gelegen is in VEN-, habitatrichtlijn- of vogelrichtlijngebieden. Het dichtstbijzijnde VEN-gebied bevindt zich op meer dan 1,9 km afstand. Het terrein ligt niet in overstromingsgevoelig gebied en bevindt zich in centraal rioleringsgebied. Op de site is vastgesteld bouwkundig erfgoed aanwezig, met name het Medisch Pedagogisch Instituut Sint-Jozef, maar de te slopen gebouwen maken hier geen deel van uit.

Soort en de kenmerken van de potentiële effecten

De aanvrager diende een screeningsnota in als onderdeel van de omgevingsvergunningsaanvraag.

De potentiële effecten op de omgeving (mens en milieu), worden door de aanvrager als volgt omschreven:

Mobiliteit

De realisatie van het project heeft geen impact op de verkeersgeneratie aangezien het gaat om de vervanging van een bestaand schoolgebouw zonder capaciteitsuitbreiding. Het aantal leerlingen en personeelsleden blijft gelijk. Tijdens de werffase wordt het werkverkeer georganiseerd via een werfinrichtingsplan met signalisatie om de hinder te beperken. De heraanleg van de Ebergiste De Deynestraat verbetert de verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers.

Bron: Bijlage EFFECT_OMGEVING

Bodem

Tijdens de exploitatiefase worden geen bijkomende risico's voor bodemverontreiniging verwacht. Gevaarlijke stoffen worden in beperkte hoeveelheden opgeslagen in kleine verpakkingen en bestaande mazouttanks zijn dubbelwandig en voorzien van lekdetectie. Tijdens de werffase wordt ontgraven bodem afgevoerd conform de regelgeving inzake grondverzet. Voor de geothermische boringen worden afdichtende groutmaterialen gebruikt zodat geen verstoring van bodem of grondwater optreedt.

Bron: Bijlage EFFECT_OMGEVING

Watersysteem

Het projectgebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Hemelwater van de nieuwbouw wordt opgevangen in regenwaterputten voor hergebruik en via een overloop geleid naar infiltratievoorzieningen. Hierdoor blijft infiltratie in de bodem mogelijk en wordt de afvoer naar de riolering beperkt. Er is geen bemaling noodzakelijk tijdens de werken, waardoor geen impact op de grondwatertafel wordt verwacht.

Bron: Bijlage EFFECT_OMGEVING

Luchtkwaliteit

De aanvraag voorziet geen nieuwe significante emissiebronnen. Bestaande stookinstallaties blijven ongewijzigd en worden periodiek onderhouden conform VLAREM. Voor de nieuwbouw wordt gebruikgemaakt van energiezuinige warmtepompen met koelmiddelen met een lage GWP-waarde. Tijdens de werffase worden geen stationaire emissiebronnen ingezet.

Bron: Bijlage EFFECT_OMGEVING

Geluid en trillingen

Tijdens de exploitatiefase zijn enkel schooltypische geluiden te verwachten tijdens de daguren. De warmtepompen voldoen aan de geldende VLAREM-richtwaarden voor specifiek geluid in open lucht. Tijdens de werffase wordt enkel gewerkt tijdens de daguren en rekening gehouden met de schooluren om hinder te beperken. Trillingen zijn niet te verwachten.

Bron: Bijlage EFFECT_OMGEVING

Biodiversiteit

Uit de uitgevoerde natuurtoets blijkt dat het project geen significante negatieve effecten heeft op beschermde soorten of habitats. Er werden geen permanente nesten vastgesteld in de te slopen gebouwen. De meeste vegetatie blijft behouden en na de werken wordt ingezet op aanplant van inheemse soorten. De berekende stikstofimpact blijft ruim onder de relevante drempelwaarden.

Bron: Bijlage EFFECT_OMGEVING

Risico op zware ongevallen of rampen

Het risico op zware ongevallen of rampen is beperkt. Er is slechts een beperkte opslag van gevaarlijke stoffen en mazout in conform uitgeruste tanks. De site beschikt over brandveiligheidsvoorzieningen en een interventiedossier, dat na realisatie van het project zal worden geactualiseerd.

Bron: Bijlage EFFECT_OMGEVING

Landschap en erfgoed

De nieuwbouw tast het aanwezige bouwkundig erfgoed op de site niet aan. De te slopen gebouwen hebben geen erfgoedwaarde. Bij het ontwerp van de nieuwbouw is rekening gehouden met de ruimtelijke inpassing binnen de bestaande campus.

Bron: Bijlage EFFECT_OMGEVING

Conclusie

In bovenstaande evaluatie werd de aanvraag getoetst aan alle criteria van bijlage I van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM). Er wordt geoordeeld dat, in het licht van de kenmerken van het project, de plaatselijke omstandigheden en de kenmerken van zijn potentiële effecten, er geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn zodat bijgevolg het project niet MER-plichtig is.

In het dossier wordt niet verwezen naar een reeds opgemaakt plan-MER (met vergelijkbare effecten), een eerder beoordeeld project-MER (herhaling, voortzetting of alternatief van het project) of een goedgekeurd gemotiveerd verzoek tot ontheffing overeenkomstig artikel 4.2.3, §3bis, van het DABM.

Er zijn evenmin eerdere milieubeoordelingen of controles bekend die aanleiding geven tot een andere beoordeling.

Op basis hiervan wordt besloten dat het opmaken van een milieueffectrapport niet vereist is.

Deze conclusie is gebaseerd op de volledigheid en juistheid van de door de initiatiefnemer verstrekte informatie. De verantwoordelijkheid voor de juistheid en volledigheid van deze informatie ligt bij de initiatiefnemer.

Motivering met betrekking tot IIOA

Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

De exploitatie is voornamelijk gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en beperkt ook in woongebied en wordt omgeven door zowel woongebied als

gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Aan de zuidzijde wordt de exploitatie begrensd door de R4 met achterliggend de Ringvaart om Gent. Ten oosten bevindt zich op ca. 70 m een industriezone (cfr. site Coca Cola Zwijnaarde).

Gelet op de ligging in en nabij woongebied, bevinden zich binnen een straal van 100 m rond de exploitatie diverse vreemde woningen.

Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

Het voorwerp van de aanvraag heeft geen invloed op het afvalstoffenbeleid op de site. Bedrijfsafvalstoffen dienen selectief te worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of – makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

Afvalwater

Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het bedrijf in een centraal gebied.

Huishoudelijk afvalwater

De exploitatie is vergund voor het lozen van 10.000 m³/jaar aan huishoudelijk afvalwater op de riolering. Met voorliggende aanvraag wordt een gebouw gesloopt en een nieuw gebouw opgebouwd.

De school zal daarbij niet uitbreiden, waardoor geen verandering op het lozingsdebiet wordt verwacht.

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

Bedrijfsafvalwater

De veranderingen aan het BUSO-gebouw leiden niet tot een wijziging van de geloosde debieten aan bedrijfsafvalwater.

Wel wordt de rubriek voor het lozen van maximaal 1 m³/jaar aan afvalwater van een tandartsenpraktijk via een amalgaanafscheider geschrapt uit de vergunning.

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.

Met betrekking tot hemelwater geldt het principe van maximaal hergebruik en infiltratie. Enkel wanneer de beste beschikbare technieken geen van deze verwerkingswijzen toelaten, kan hemelwater overeenkomstig de geldende regelgeving worden afgevoerd naar de openbare riolering.

Hemelwater is, mits de nodige randvoorzieningen bij opvang en buffering, geschikt voor laagwaardige toepassingen op het bedrijf.

Op de inrichting is momenteel reeds enige opvangcapaciteit aanwezig (gelet op de eerdere omgevingsvergunningen). Met voorliggende aanvraag wordt de regenwateropvangcapaciteit uitgebreid met 6 hemelwaterputten van elk 20 m³. Hierdoor kan het hemelwater in het nieuwe gebouw maximaal worden aangewend voor hergebruik.

Het water dat niet gebruikt wordt in het nieuwe gebouw zal overlopen naar een WADI. De overdekte buitenruimte zal worden voorzien van een groendak. Dit zorgt voor buffering en vertraagde afvoer van het regenwater.

Tot slot zal het sanitair voorzien worden van spaarknoppen op de spoelbakken om zo overmatig waterverbruik te voorkomen.

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

Bodem- en grondwater

De reeds vergunde transformatoren zijn niet langer ingedeeld. Desalniettemin dienen de aanwezige transformatoren te allen tijde beschermd tegen het binnendringen van grond- en/of regenwater. Indien het oliegekoelde toestellen betreft, dient een inkuiping of lekbak voorzien om bij een eventueel lek het diëlectricum te kunnen opvangen.

Energie

Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

Geluid

Binnen een straal van 100 m bevinden zich diverse vreemde woningen. De dichtste vreemde woning situeert zich aangrenzend aan de site. De inrichting ligt bovendien nabij de drukke R4.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren inzake geluidshinder uitgebracht, zodat er wordt vanuit gegaan dat het voortgebrachte geluidsniveau binnen de grenzen ligt van het aanvaardbare.

Met voorliggende aanvraag nemen een aantal installaties af (zoals stookinstallaties en houtbewerkingsmachines), maar wordt ook uitgebreid met warmtepompen en een koel- en vriescel.

De meeste activiteiten zullen in het gebouw plaatsvinden waardoor er een beperkt effect is naar de buitenwereld. Gezien het hier gaat om een schoolomgeving kunnen we stellen dat er tijdens de Vlarem-daguren school-typische geluiden zullen weerklinken, zoals spelende kinderen, schoolbel, etc. Deze geluiden beperken zich tot enkele momenten op een dag en dit tussen 8u00 en 17u tijdens weekdays en zijn niet ingedeeld volgens Vlarem 2. Voor het geluidsaspect is de geplande ingedeelde warmtepomp (rubriek 16.3.2° a) de belangrijkste factor.

De inrichting is volgens het gewestplan gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Ten zuiden van de inrichting bevindt zich de ringvaart. Ten noorden en oosten situeert zich woongebied en ten (zuid)oosten bevinden zich ook industriegebieden. De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich in woongebied in de Gestichtstraat met even nrs. 12 t.e.m 24.

Gezien het een ingedeelde klasse 1-inrichting betreft, dient er ter hoogte van de dichtstbijzijnde woningen voldaan te worden aan de geldende geluidsnormen. Deze geluidsnorm wordt bepaald door 4 criteria:

1. Binnen- of buitenshuis: er is geen gemeenschappelijke muur. De geldende Richtwaarden voor buiten zijn opgenomen in bijlage 4.5.4 van Vlare 2.
2. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de dagperiode (van 7-19u); de avondperiode (van 19-22u) en de nachtperiode (22-7u). De schoolactiviteiten vinden plaats tijdens de dagperiode, maar de warmtepomp kan werkzaam zijn tijdens alle beoordelingsperiodes, waardoor de nachtperiode bepalend zal zijn.
3. De dichtstbijzijnde woningen liggen volgens het gewestplan op minder dan 500m van een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (gebiedstype 2°).
4. Rekening houdend met de definities bestaand/nieuw van artikel 1.1.2 van Vlare 2 wordt geoordeeld dat de inrichting als een 'nieuwe' inrichting dient beschouwd te worden.

Voor nieuwe klasse 1-inrichtingen (nieuwe geluidsbronnen) hangt de toe te passen normering ook af van het oorspronkelijk omgevingsgeluid (O.O.G.). Echter is er bij de aanvraag geen geluidsstudie toegevoegd die een soepelere norm verantwoordt.

Op basis van deze criteria wordt een geldende geluidsnormen van 45 dB(A) bekomen voor de dagperiode en 40 dB(A) voor de avond- en nachtperiode.

In geval er tonaliteit optreedt, moet het geluid van de inrichting eerst met 5 dB vermeerderd worden alvorens de grenswaarden af te toetsen. Conform de definitie van Vlare 2 treedt o.a. tonaliteit op wanneer het lineaire geluidsniveau van één of meerdere tertsbanden 5 dB of meer bedraagt dan beide aangrenzende tertsbanden (artikel 4§4 van bijlage 4.5.1. van Vlare 2).

Vlare 2 voorziet soepelere normen voor kortstondige niveauverhogingen van het geluid, die minder dan 10 % van de beoordelingstijd voorkomen, maar gezien de aard van de geluidsbron, zijnde een warmtepomp, is dat hier niet van toepassing.

Bij de aanvraag werd een geluidsstudie toegevoegd uitgevoerd door geluidskundige Christophe Debonne (EOS Acoustics, ref.2025 juni 28), waarin hoofdzakelijk onderzoek gedaan wordt naar de akoestische eisen voor de gevelisolatie, luchtgeluidisolatie, contactgeluidisolatie, installatielawaai en nagalmtijd. Gezien deze niet relevant zijn (wat betreft de milieuhygiënische bespreking) in kader van voorliggende aanvraag, zal dit niet verder besproken worden. Alleen het luik omgevingslawaai uit de geluidsstudie wordt weerhouden.

Aan de hand van geluidsmodellering (Soundplan 8.2) wordt het specifieke geluid van de lucht-water warmtepomp - die zich zal situeren op het dak - berekend. Deze pomp genereert een geluidsdruk van 67 dB(A) op 1 meter afstand.

In het rapport van EOS wordt uitgegaan van een plaatsing midden op het dak en een berekend specifiek geluid van 24,5 dB(A) ter hoogte van de woning te Gestichtstraat 12.

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de geldende geluidsnormen, zowel voor de dag-, avond- als nachtperiode. Zelfs indien er uitgegaan zou worden van een plaatsing uiterst rechts op het dak, kan er op basis van de wiskundige formule voor geometrische afstandsverzwakking berekend worden dat het geluid ter hoogte van Gestichtstraat 12 circa 31 dB(A) bedraagt, waarmee opnieuw ruimschoots voldaan wordt aan de norm voor de nachtperiode van 40 dB(A).

Geluidshinder wordt dus niet verwacht.

Lucht

Met voorliggende aanvraag wordt een gebouw afgebroken en heropgebouwd. Bij deze veranderingen zullen twee stookinstallaties van 400 kW en 195 kW worden verwijderd. Er

worden geen nieuwe stookinstallaties voorzien, waardoor geen nieuwe emissies als gevolg van de veranderingen zullen ontstaan.

Ook de houtbewerkingsinstallaties nemen af wat betreft de geïnstalleerde totale drijfkracht. De sectorale voorwaarden blijven van toepassing gelet op de resterende houtbewerkingsinstallaties.

Het nieuwe BUSO-gebouw zal worden voorzien van warmtepompen voor zowel verwarming als verkoeling. De koelinstallaties en warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 70 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

Bespreking planologische aspecten van de IIOA

De voorliggende vergunningsaanvraag omvat tevens stedenbouwkundige handelingen, waarvoor wordt verwezen naar de 'motivering met betrekking tot de SH'.

Wat betreft de planologische verenigbaarheid van de exploitatie van de IIOA, kan worden gesteld dat de inrichting volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' grotendeels gelegen is in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en beperkt ook in een woongebied.

Overeenkomstig het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (en latere wijzigingen) gelden volgende voorschriften:

→ *Woongebieden (artikel 5.1.0.)*

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

→ *Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen*

In deze gebieden is woongelegenheid toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.

Luidens de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen dient onder gemeenschaps-voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen te worden begrepen voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. De idee van dienstverlening (verzorgende sector) aan de gemeenschap is derhalve rechtstreeks aanwezig.

De exploitatie is in overeenstemming met de bepalingen van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het bedrijf met zijn onmiddellijke omgeving wordt, naast de planologische aspecten, ook rekening gehouden met de milieuhygiënische aspecten.

Uit de voorgaande beoordeling blijkt dat het project geen onaanvaardbare risico's of hinder voor mens en milieu veroorzaakt die niet via de toepassing van algemene, sectorale of bijzondere milieuvoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt.

Motivering met betrekking tot de SH

Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone (goedgekeurd op 14 september 1977).
De bouwplaats ligt in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.
In dit gebied kunnen enkel die voorzieningen toegestaan worden welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld.
- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.
- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied SW2.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:
 - o Het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.
 - o De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023
 - o het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
 - o Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023 tot vaststelling van de gewestelijke publiciteitsverordening.

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.
- Het terrein ligt langs de Ringvaart om Gent in beheer van de Vlaamse Waterweg.
- De site is vastgesteld als bouwkundig erfgoed 'Medisch Pedagogisch Instituut Sint-Jozef'.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Beschrijving omgeving en aanvraag

De aanvraag en de omgeving werd in het advies van het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat:

“Voorliggende aanvraag omvat het realiseren en veranderen van een orthopedagogisch centrum (met multifunctioneel centrum, een dagcentrum en 3 scholen voor buitengewoon onderwijs) en de gedeeltelijke heraanleg van de Ebergiste de Deynestraat op de Campus de Deyne. De site wordt vandaag gemeenschappelijk gebruikt door STYRKA Lager Onderwijs, STYRKA Secundair Onderwijs, BaO Sint-Paulus, Stad Gent (sporthal), 't Leebeekje, MFC (Multifunctioneel Centrum) STYRKA, De Sleutel, vzw Bloemenstad en Fioretti. De weg die door de campus loopt is privaat maar onbeperkt toegankelijk en verbindt de Ebergiste De Deynestraat die de Gestichtstraat met de N60.

Voor de 'De Deyne'-site werd in 2015 een masterplan opgemaakt en akte van genomen door het college van burgemeester en schepenen. Dit masterplan vertaalt een gedragen visie, ruimtelijke concepten en een gewenste ruimtelijke structuur voor het plangebied in concrete opties. Het vormt de leidraad voor de verschillende ingrepen in de verdere ontwikkeling van

het gebied en tegelijk werd het als leidraad gehanteerd bij de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die mee het juridisch kader van het plangebied hebben vormgegeven.

Voorliggende project kadert verder ook binnen de projectspecifieke DBFM-procedure van de Vlaamse Overheid om via een overheidsopdracht aan de private contractanten aan te duiden die de scholenbouwprojecten zullen ontwerpen, bouwen, financieren en onderhouden gedurende 30 jaar. Het project STYRKA in Gent behoort tot het scholenbouwproject Projectcluster Organisatie Broeders van Liefde – KISP, waarvan ook Sint-Victor in Turnhout en Sint-Laurens + KISP in Zelzate deel van uitmaken.

Sloop bestaande bebouwing

Het te slopen pand is vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Medisch Pedagogisch Instituut Sint-Jozef' met ID 133174 en wordt als volgt beschreven: "Gesticht en schoolcomplex van de broeders van Liefde, opgericht circa 1928-1930 op het domein van het voormalig kasteel Blekerij met gedeeltelijk bewaarde parkaanleg en vijver. Ruim gebouwencomplex in art-decostijl naar ontwerp van architect A. Van de Vijver."

Het pand werd gebouwd aan het midden van de vorige eeuw in een voor die periode kenmerkende maar niet vooruitstrevende of toonaangevende architectuurtaal. De site wordt voornamelijk gekenmerkt door art-deco architectuur.

Nieuwbouw orthopedagogisch centrum

Na sloop wordt op nagenoeg dezelfde locatie een nieuw volume opgetrokken. Het gebouw betreft een vernieuwing van de huidige infrastructuur met nieuwe praktijk- en theorielokalen, refter, medisch sociale dienst (MSD) en administratie in functie van Buitengewoon Secundair Onderwijs. Leerlingen kunnen er terecht voor de door Vlaanderen aangeboden opleidingsvormen OV1 en OV3, volgens de speciale zorg die ze nodig hebben. De totale nuttige oppervlakte bedraagt 2787 m².

Het volume waarbinnen het programma wordt voorzien, is opgebouwd uit 2 bouwlagen (dakrandhoogte 9,89 meter) met een beperkte, teruggetrokken derde technische bouwlaag (dakrandhoogte 13,20 meter). Het hoofdvolume van twee bouwlagen heeft een breedte van 69 meter bij een diepte van 20,68 meter. Op het gelijkvloers bevindt zich aan de achterzijde een luifel met een diepte van 3,20 meter over de volledige breedte. Aansluitend aan deze luifel bevindt zich verder aan de achterzijde nog een trappenkoker (dakrandhoogte 11,39), die op de eerste verdieping aansluit op een (in pandig) dakterras, en een volume met sanitair, buitenberging en technieken waarvan het platte dak langs alle zijden overkraagt en zo een overdekte speelzone vormt. Aan de oostelijke zijde (linker zijgevel vanaf de Ebergiste De Deynestraat) waaiert diezelfde luifel open tot een fietsenstalling en afvalcontainerruimte.

Tussen beide volumes ontstaat opnieuw een overdekte buitenruimte. De luifel en het platte dak rond het sanitair blok en fietsenstalling vormen één geheel en worden uitgevoerd als groendak met een dakrandhoogte op 4,27 meter (gemeten ten opzichte van de nulpas). Het hoofdvolume wordt ingeplant op 5 meter achter de (nieuwe) rooilijn van de Ebergiste De Deynestraat. Ter hoogte van de fietsenstalling verbreedt dit plaatselijk tot ca. 15,66 meter.

De benadering tot het gebouw gebeurt op twee locaties aan de voorgevel. Enerzijds is er de zone gevormd tussen de voorliggende weg en de dieper geplaatste fietsenstalling die wordt ingericht als inkomplein. Een tweede, kleiner, inkomstplein bevindt zich volledig rechts in de voorgevel. Daar wordt door een plaatselijke terugtrekking van de gevel een tweede inkomzone gevormd.

Gemotoriseerd vervoer kan rond het gebouw rijden via een aftakking van de Ebergiste De Deyne straat. Tussen de achtergevel van het nieuwe gebouw en de bestaande vakschool worden opstelzones voor (mini)busjes en een laad- en loszone voor leveringen voorzien. Verder wordt deze zone vergroend, dooraderd met verhardingen die dienen als speelruimte.

Het gemotoriseerd vervoer takt verder aan op bestaande weginfrastructuur ter hoogte van de serres ten westen van het nieuwe gebouw.

Heraanleg Ebergiste De Deynestraat

Voorliggende aanvraag omvat eveneens de gedeeltelijke heraanleg van de Ebergiste De Deynestraat, waarbij een nieuwe rooilijn wordt gevestigd. De wegenis is op vandaag gelegen op gronden van de Gebroeders van Liefde en ondergronds bevinden zich bijgevolg private infrastructuur.

Afspraken rond de heraanleg en het statuut van de wegenis vinden hun oorsprong in het masterplan voor de site (2015) en later samenwerkingsovereenkomst tussen Stad Gent en de Broeders van Liefde (2022). Het vastleggen van de nieuwe rooilijnen is cruciaal om de nieuw ontworpen infrastructuur te kunnen realiseren. In afwijking van het masterplan en de samenwerkingsovereenkomst, krijgt de weg, overeenkomstig het rooilijnenplan, gedurende 29 jaar het statuut van gemeenteweg via een overeenkomst volgens het decreet gemeentewegen.

Deze overeenkomst maakt geen deel uit van de omgevingsaanvraag.

Gezien de specifieke context (scholencampus met private ondergrondse infrastructuur en een masterplan dat doorwaadbaarheid beoogt) is gekozen voor deze overeenkomst, met afspraken over het onderhoud.

De hoofdaansluiting voor gemotoriseerd verkeer verloopt via de Gestichtstraat. Hier wordt een klassieke wegaanleg tot aan een maaiveldparking voorzien, waarna het gebied overgaat in een verkeersluwere zone die aansluit op de noordzuid en oost-west fietsas. De site is historisch opgevat als een campus met woonkarakter, waardoor bovenlokale functies minder wenselijk zijn. Ter hoogte van Styrka BuSO zal de straat verkeersjuridisch gezien worden als woonerf."

Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een bekrachtigde archeologienota gevoegd met projectcode 36235.

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://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/36235> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013'.

Toegankelijkheidstoets

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

Er worden geen afwijkingen vermeld of gemotiveerd. Bij de aanvraag werd een advies van Inter toegevoegd. Dit advies is volledig gunstig – met voorwaarden. De voorwaarden in het advies moeten nageleefd worden.

Juridische toets

De aangevraagde heraanleg van de wegenis is volledig gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens het gewestplan en is hiermee in overeenstemming.

De bouw van de school is grotendeels gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. Het meest oostelijke deel is deels gelegen in stedelijk woongebied SW2 volgens het gemeentelijk RUP 'Stedelijk Wonen'.

In de voorschriften van het RUP 'Stedelijk wonen' worden ook andere dan woonfuncties, zoals gemeenschapsvoorzieningen, als enige of als overwegende bestemming toegelaten. De aanvraag is hiermee bijgevolg in overeenstemming.

De site is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed. Het behoud van gebouwen staat voorop.

Gezien de aanvraag opgenomen is op de inventaris bouwkundig Erfgoed werd intern advies ingewonnen bij de dienst Erfgoed van de provincie. Deze formuleerden volgend gunstig advies:

"... 'De gebouwen A(1), A(2) en D zijn opgetrokken in 1978 en bestaan uit één bouwlaag. Ze zijn niet compact en energetisch in slechte staat. Ook op gebied van akoestiek en verlichting voldoet het gebouw niet aan de noden van een schoolgebouw.

Deze gebouwen staan niet op de inventaris beschreven en worden zoals opgenomen in het Masterplan en de projectdefinitie van de DBFM afgebroken.'

De af te breken gebouwen betreffen gebouwen zonder enige erfgoedwaarde. Sloop kan dan ook worden toegestaan."

...

De nieuwbouw houdt rekening met het karakter, de beeldkwaliteit en de materialisatie van de aanwezige bouwkundige erfgoedrelicten op de site. Hierdoor kan het project op een harmonieuze manier worden ingepast in de bestaande omgeving.

...

Conclusie

*Rekening houdend met bovenstaande elementen geeft de dienst Erfgoed een **gunstig advies** met als voorwaarde dat de regelgeving inzake archeologie (cfr. Het Onroerenderfgoeddecreet) onverminderd dient te worden toegepast."*

Dit advies kan integraal bijgetreden worden.

Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat de aanvraag in overeenstemming is met het gewestplan en met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stedelijk wonen'.

Wegenis

De aanvraag omvat de aanleg van een gemeenteweg. De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de opname in het openbaar domein. Op 15 april 2026 werd advies gevraagd aan de gemeenteraad.

De aanleg van de gemeenteweg in kader van OMV_2025058035 werd door de gemeenteraad van de stad Gent op 28 september 2026 goedgekeurd.

De voorwaarden opgelegd in het besluit van de gemeenteraad van 28 september 2026 moeten worden nageleefd.

Goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

Voorliggende aanvraag betreft de heraanleg van de Ebergiste De Deynestraat, de sloop van bestaande bebouwing en de bouw van een orthopedagogisch centrum.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent formuleerde volgend voorwaardelijk gunstig advies met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening:

“Voorliggende aanvraag vloeit in hoofdzaak voort uit het masterplan van 2015 waarin doelstellingen en ambities opgenomen werden voor de gehele site. Hoewel vele elementen overeind blijven, zijn ook aanpassingen op te merken die het gevolg zijn van de concrete uitwerking van het project en gewijzigde inzichten. De belangrijkste elementen waarvoor aandacht wordt gegeven, refererend naar het masterplan, zijn:

1. Het behoud en de versterking van de heldere toegankelijkheid waardoor de campus toegankelijk blijft voor iedereen: de nieuwe sporthal en de overdracht naar de stad van de wegenis.
2. Het behoud en de versterking van de waardevolle groene ruimten met een boeiende afwisseling van open en gesloten ruimtes op de campus.
3. Het bestaand en te versterken drevenraster als drager van de bebouwingsstructuur beschouwen.
4. De Ebergiste Deynestraat dient als ruggengraat van de campus.
5. Het behoud en renovatie van kenmerkende gebouwen met erfgoedwaarde om meer eenheid en coherentie tussen de verschillende gebouwen onderling te brengen, met respect voor het bestaande patrimonium.

Sloop bestaande bebouwing

Conform het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, Artikel 4.1.10. (01/01/2023- ...) geldt: als voor de sloop [...] van een onroerend goed dat opgenomen is in een vastgestelde inventaris [...] een omgevingsvergunning [...] vereist is, geeft de vergunningverlenende overheid in haar beslissing aan hoe ze rekening heeft gehouden met de impact van de aangevraagde handelingen op de erfgoedwaarden en -kenmerken van de onroerende goederen die in de voormelde inventarissen opgenomen zijn.

De aanvraag omvat de sloop en vervangbouw van het gebouw. Het betreffende gebouw is niet beeldbepalend voor de site. Vanuit erfgoed oogpunt kan akkoord worden gegaan met de voorgestelde werken gezien de beperkte erfgoedwaarde ervan. Het nieuwe ontwerp is qua schaal en materialiteit passend in zijn context.

Nieuwbouw orthopedagogisch centrum

De aanvraag betreft de oprichting van een nieuw schoolgebouw binnen een bestaand schooldomein. Uit de ingediende stukken blijkt dat het ontwerp vertrekt vanuit een duidelijke ruimtelijke visie, waarbij de werking van de school, de leesbaarheid van de campus en de kwaliteit van de open ruimte zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd. Het project sluit aan bij de bestaande structuur van de site en versterkt deze.

Het nieuwe gebouw wordt ingeplant langs de Ebergiste De Deynestraat, op een beperkte afstand van de weg. Deze inplanting zorgt voor een duidelijke adressering van de school en maakt de campus beter leesbaar vanuit het openbaar domein. Tegelijk blijft het gebouw goed bereikbaar voor hulpdiensten. Tussen de weg en het gebouw wordt een groene voortuinstrook voorzien met gedifferentieerde beplanting en een wadi. Deze zone verzacht het straatbeeld, creëert een visuele buffer en versterkt het beeld van een school in een

groene omgeving. De voortuinstrook fungeert bovendien als toegang tot het gebouw en draagt bij aan de verblijfskwaliteit.

Het gebouw zelf wordt opgevat als een compact balkvormig volume van twee bouwlagen. Deze schaal is passend binnen de campus en zorgt ervoor dat de open ruimte maximaal gevrijwaard blijft. De compacte inplanting laat ook toe dat andere delen van de school tijdens de werken in gebruik kunnen blijven. Bij het ontwerp werd bovendien rekening gehouden met het bestaande groen op de site, waaronder een volwassen tulpenboom die een centrale plaats krijgt op de speelplaats. Dit getuigt van een zorgvuldige omgang met het aanwezige landschappelijk karakter.

De organisatie van de buitenruimte is duidelijk gericht op het creëren van een verkeersveilige en kwalitatieve speel- en verblijfsomgeving. De afwikkeling van de schoolbussen gebeurt op een logische en veilige manier, waarbij leerlingen rechtstreeks op de speelplaats aankomen.

Hierdoor worden conflicten met ander verkeer vermeden en krijgt de speelplaats een duidelijke en centrale rol binnen de campus.

Aan de zijde van de Ebergiste De Deynestraat wordt een onthaalplein ingericht dat zorgt voor een heldere overgang tussen het openbaar domein en het schooldomein. Dit plein bundelt de toegang voor voetgangers, fietsers en leveringen en versterkt de leesbaarheid van de site. De circulatie op het domein is overzichtelijk en logisch opgebouwd.

Langs de zuidgevel van het gebouw wordt over de volledige lengte een luifel voorzien. Deze luifel biedt beschutting bij slecht weer en zorgt voor schaduw en verkoeling bij warm weer. Tegelijk vormt ze een structurerend element dat de verschillende functies op het gelijkvloers met elkaar verbindt en de hoofdcirculatie van de school organiseert. De luifel fungeert als een herkenbare “rode loper” die het gebouw verbindt met de traptoren aan het westelijke uiteinde.

Deze traptoren vormt een duidelijk maar ingetogen herkenningspunt op de campus en in de ruimere omgeving.

De architecturale uitwerking van het gebouw is sober en helder. Door insnijdingen in het volume ontstaat een ritmiek en verticale geleding die aansluit bij de schaal en het karakter van de bestaande, historisch gegroeide campusbebouwing. Het paviljoenachtige karakter en de architecturale eenvoud zorgen ervoor dat het gebouw zich ondergeschikt opstelt ten opzichte van de groene omgeving en de open ruimte.

Globaal kan worden gesteld dat het project zorgvuldig is ingepast in zijn omgeving, zowel functioneel als ruimtelijk. Het ontwerp versterkt de bestaande campusstructuur, draagt bij aan een veilige, autoluwe en groene leeromgeving en respecteert de schaal en het karakter van de site. De aanvraag is dan ook verenigbaar met de principes van een goede ruimtelijke ordening en kan ruimtelijk gunstig beoordeeld worden.

Mobiliteit

Bereikbaarheidsprofiel

De campus is vandaag al goed bereikbaar te voet en deze bereikbaarheid verbetert door de aanleg van een nieuw trottoir, de toekomstige autovrije verbindingen en de nieuwe fiets- en wandelbrug richting Technologiepark. Verder is de zeer goed bereikbaar per fiets, met aansluiting op fietssnelwegen en stedelijke fietsroutes. De geplande afsluiting van de Gestichtstraat aan de R4 zal de verkeersveiligheid sterk verbeteren. Door tram- en bushaltes op 500–600 m met hoge frequenties is de site zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

De bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer zal afnemen door geplande knips op het hoger wegennet. Dit wordt aanvaardbaar geacht in functie van een duurzamer mobiliteitsprofiel.

Mobiliteitsprofiel

De huidige modal split voor personeel heeft een zeer hoog autogebruik (± 60 – 80 %), wat

sterk afwijkt van Gentse gemiddelden. Door de goede fiets- en OV-bereikbaarheid én de toekomstige knips ziet het Mobiliteitsbedrijf reële kansen om dit te verduurzamen. Bij de leerlingen wordt een hoog aandeel openbaar vervoer en schoolbussen vastgesteld en een laag fietsaandeel. Dit wordt aanvaardbaar geacht gezien de specifieke doelgroep.

Parkeren

Aantal parkeerplaatsen

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Gezien de specifieke functie van het project niet is opgenomen in de parkeerrichtlijnen maken we gebruik van maatwerk. De parkeernood werd berekend in een mobiliteitsnota:

De stallingsbehoefte ten aanzien van de leerlingen bedraagt 20 fietsenstallingen. Voor de personeelsleden, als we rekening houden met het worstcase kencijfer, bedraagt dit 25 fietsenstallingen. In totaal geeft dit een stallingsbehoefte van 45 fietsenstallingen.

Wanneer we op basis van de worstcase kencijfers de parkeerbehoefte van de personeelsleden berekenen, komen we tot een parkeerbehoefte van 61 parkeerplaatsen. Daarnaast hebben de afzettende en ophalende ouders kortstondig een parkeerbehoefte tijdens de schoolspitsmomenten.

Gezien deze parkeernood verder bouwt op de huidige modale verdeling van de school wordt hiermee mogelijk een onderschatting gemaakt van de toekomstige fietsparkeernood voor personeel en een overschatting van de toekomstige autoparkeernood van personeel. Men houdt echter rekening met de groep van 20 % personeelsleden die aangeeft met de auto of met de fiets te komen en rekent deze groep mee om zowel het aantal fietsparkeerplaatsen als het aantal autoparkeerplaatsen te berekenen. Hierdoor houdt men de facto rekening met een 33 % fietsgebruik en 80 % autogebruik. Dat betekent dat er waarschijnlijk wel rekening gehouden wordt met voldoende fietsparkeerplaatsen, en er dus enkel gerekend wordt met een te groot aantal autoparkeerplaatsen.

Indien de modale verdeling van dit personeel in overeenstemming zou gebracht worden met de kencijfers van het MOBER voor grootstedelijk gebied en er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van personeel van 80 % (zoals ook in de mobiliteitsnota voorzien) dan lijken 25 fietsparkeerplaatsen en 26 autoparkeerplaatsen wenselijk.

Fiets parkeernood van bezoekers werd niet berekend. Er kan aangenomen worden dat dit bijzonder laag is. Auto parkeernood van bezoekers uit zich o.a. in de nood voor afzettende of ophalende ouders waarvoor men het volgende inschat:

In totaal doen er zich 7 afzet- en ophaalbewegingen voor tijdens de schoolspitsmomenten.

Doorgaans zullen deze K+R bewegingen niet exact op hetzelfde moment plaatsvinden.

Worstcase betekent dat dat er 7 parkeerplaatsen nodig zijn voor K+R bewegingen tijdens de schoolspitsmomenten, maar doorgaans zal dit dus minder zijn.

Rekening houdend met bovenstaande voldoen de voorgestelde plannen inzake aantal fietsparkeerplaatsen want er zijn 22 fietsparkeerplaatsen voor leerlingen, 25 fietsparkeerplaatsen voor personeel, 5 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien.

Voor het beschikbaar aantal autoparkeerplaatsen bouwen we voort op de informatie die in de mobiliteitsnota zit en in wat op de inplantingsplannen voorzien is van aanpassingen aan de bestaande autoparkeerplaatsen.

Op de site bevinden er zich verspreid verschillende parkings. Wij focussen op de parkeergelegenheden in de directe omgeving van de projectsite, zoals weergegeven in Figuur 36.

Op de parking recht tegenover de projectsite is er een capaciteit van 83 parkeerplaatsen (P1).

Voor het BuLO Styrka zijn er 29 dwarsparkeerplaatsen (P2). Tot slot zijn er naast het BuLO 31 parkeerplaatsen (P3).

Om 15.00u is de hoogste parkeerbezetting geteld. P2 en P3 staan nagenoeg de volledige dag vol.

Op P1 is er steeds nog restcapaciteit beschikbaar.

Daarnaast zijn er een aantal wildgeparkeerde auto's vastgesteld op het gras ter hoogte van het MFC (Figuur 35. Zoals beschreven, is er op P1 nog restcapaciteit. Er is een parkeerdruk elders op de campussite, ten aanzien van andere functies.

P2, de dwarsparkeerplaatsen langs de E. de Deynestraat, verdwijnen met de heraanleg (verbreding + voetpad) van de straat.

Volgens de tabel van de parkeernota verdwijnen hiermee 29 autoparkeerplaatsen. In de verantwoordingsnota van de architect stelt men dat dit over 27 autoparkeerplaatsen gaat.

Door de heraanleg van de straat is dwars/schuin parkeren langs de straat niet meer mogelijk. De 27 parkeerplaatsen (waaronder 1 voorbehouden plaats) ter hoogte van het hoofdgebouw Styrka worden dan ook gesupprimeerd.

Op P1 verdwijnen volgens de ingediende plannen ook nog 4 autoparkeerplaatsen ten voordele van een veiligere looproute naar de school en de inpassing van aangepaste en voorbehouden autoparkeerplaatsen.

> Op de bestaande parking aan de sporthal worden 4 parkeerplaatsen (grenzend aan de straat) gesupprimeerd omwille van een veilige doorstroming van bezoekers. Twee parkeerplaatsen worden ook aangepast naar voorbehouden plaatsen.

Men vermeldt ook het volgende:

> De in totaal 31 verdwenen parkeerplaatsen worden elders op de site opgevangen. Een deel van de achterliggende speelplaats wordt hiervoor voorzien.

De locatie hiervoor wordt wel aangeduid op een luchtfoto, maar een concrete inrichting ervan wordt niet meegegeven. Het is ook nog niet duidelijk of deze locatie volledige verzoenbaar is binnen verdere ontwikkeling van de campus. Hiervoor dient een geactualiseerd masterplan een antwoord te bieden.

In totaal verdwijnen dus worst-case 33 autoparkeerplaatsen en zijn er nog 110 autoparkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving van de site beschikbaar. Volgens de mobiliteitsnota is er op basis van een parkeertelling een huidige maximale auto parkeernood is van 138 autoparkeerplaatsen. Zonder compensatie op de achterliggende speelplaats zou er op die manier zich dus een tekort in het aantal autoparkeerplaatsen voordoen. **Gezien er volgens het mogelijk toekomstige mobiliteitsprofiel van de site waarschijnlijk maar een auto parkeernood voor personeel van de school van 26 autoparkeerplaatsen, i.p.v. de ingeschatte 61 parkeerplaatsen is zou het aantal beschikbare autoparkeerplaatsen wel moeten voldoen.**

Een beperking van het aantal beschikbare parkeerplaatsen vormt ook een uitstekende maatregel als stimulans voor een verduurzaming van de modale verdeling.

Dat de plannen voor de personeelsleden twee doucheruimtes en kleedkamer voorzien is een andere stimulerende maatregel. **Toch is het wenselijk dat nog andere initiatieven genomen worden om de modale verdeling te verduurzamen en de werkelijke parkeernood te beperken. Welke maatregelen mogelijk zijn, kunnen uitgewerkt worden in een bedrijfsvervoersplan/sitevervoersplan.** Wij adviseren de aanvrager om werk te maken van een bedrijfsvervoersplan of sitevervoerplan. Het stappenplan is beschikbaar op de website van stad Gent.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

De voorziene fietsenberging voldoet grotendeels aan de parkeerrichtlijnen. Er zijn enkele elementen echter moeilijk beoordeelbaar zijn vanuit de plannen. **Zo is het niet duidelijk of**

er laadvoorzieningen voor elektrische fietsen voorzien zijn en of de plaatsen voor buitenmaatse fietsen op de grond gemarkeerd zijn, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

Voor zover er plannen aangeleverd zijn van de bestaande parkeerplaatsen lijkt de uitvoering ervan degelijk te zijn.

Het project moet ook voldoen aan de regelgeving van andere bestuursniveaus (federaal, regionaal). Het is niet duidelijk of er voldoende aangepaste voorbehouden parkeerplaatsen zijn. Men vermeldt enkel het volgende:

2 minder-valide parkeerplaatsen zullen voorzien worden op de bestaande parking voor het gebouw.

Indien die de enige aangepaste voorbehouden parkeerplaatsen zijn, lijkt dit niet te voldoen aan de Vlaamse regelgeving. Het is ook niet duidelijk of er voldoende laadinfrastructuur voorzien is.

Andere mobiliteitseffecten

Verkeersgeneratie

De mobiliteitsnota stel over de verkeersgeneratie het volgende:

De toekomstige verkeersgeneratie is dezelfde als de huidige verkeersgeneratie en zit dus vervat in de verkeerstellingen.

Op zich is dit aannemelijk, echter zoals eerder aangehaald heeft personeel een hoog aandeel autogebruik, wat door een aanpassing van het bereikbaarheidsprofiel en andere flankerende maatregelen zeker kan dalen. Hierdoor lijkt de toekomstige verkeersgeneratie van minstens autoverkeer dus potentieel kleiner te zijn dan de huidige.

Laden en lossen

Volgens de mobiliteitsnota en de verantwoordingsnota van de architect zijn 2 types van 'laden&lossen' aanwezig voor de school. Enerzijds leveringen van materiaal: *er zijn wekelijkse materiaalleveringen voor de BuSO-ateliers hout en bouw.*

En anderzijds schoolbussen die dagelijks kinderen afzetten en ophalen: *Dagelijks rijden 15 schoolbussen op het schooldomein om kinderen 's morgens af te zetten en 's avonds op te halen.*

Men voorziet hiervoor volgende oplossingen:

In het masterplan wordt die opstelplaats voor de bussen voorbehouden ter hoogte van gebouw B. Aangezien de deuren van de bus zich aan de rechterkant bevinden stellen we voor de bussen in wijzerszin het terrein op te laten rijden. Hierdoor stappen de leerlingen op een veilige manier in en uit en belanden meteen op de speelplaats waar ook wachtzones worden ingericht.

Vanaf de Ebergiste de Deynestraat loopt vandaag een rijweg in asfalt door de schoolsite, die aan het eind van de straat weer aansluit. Deze rijweg wordt ter hoogte van de speelplaats mee heraangelegd in eenzelfde materiaal (waterpasserende betonstraatstenen) en zal tijdens schooluren fungeren als een uitbreiding van de speelplaats. De functionaliteit van de rijweg blijft echter behouden (privaat gebruik). Aan de zuidzijde van de speelplaats wordt een opstelzone voor schoolbussen en auto's (kiss&ride) ingericht. Aan de start en het eind van de schooldag kunnen leerlingen hier worden afgezet en opgehaald. Tijdens de schooluren wordt de site afgesloten voor externen.

De wachtzone voor de bussen kan ook gebruikt worden voor laden en lossen naar de twee gebouwen. Deze ligt op minder dan 50m van deze leveringsweg.

In de mobiliteitsnota word betreffende de K+R bewegingen echter het volgende gesteld: *K+R bewegingen horen hier ook niet meer thuis en worden gefaciliteerd op de parking voor de school. Dit zorgt voor een veiligere situatie op de E. de Deynestraat ter hoogte van de school.*

Deze laatste suggestie lijkt een wenselijkere oplossing te zijn voor K+R bewegingen. Hiermee wordt onnodig autoverkeer in de buurt van de schoolingang vermeden, maar

wordt ook onnodig autoverkeer in het tweede gedeelte Ebergist De Deynestraat vermeden dat ingericht wordt als woonerf. De voorziene inrichting van Ebergist De Deynestraat en naastliggende parking wordt hier al op voorzien door een looproute op de parking vrij te maken en in aansluiting hierop een oversteekplaats overheen Ebergist De Deynestraat tussen deze looproute in het inkomplein van de school te voorzien.

Men voorziet in de plannen een opstelruimte voor ca. een 7 tot 8 tal schoolbussen. Nochtans voorziet men 15 schoolbussen om alle kinderen op te halen of af te zetten. Daarnaast wordt deze zone ook afgesloten met een en slagboom tijdens de schooluren. **Het is niet wenselijk dat wachtende bussen zich op de Ebergiste de Deynestraat opstellen en hiermee het verkeersveiligheidsrisico van overstekende kinderen of fietsers vergroten.** Wachtende bussen moeten zo veel mogelijk zich buiten de Ebergiste de Deynestraat opstellen. Dat kan bijvoorbeeld door de slagboom die de speelplaats afsluit nog verder van de aansluiting met Ebergiste de Deynestraat te plaatsen, of de slagboom voldoende snel op te stellen voor aankomende bussen of een tijdsspreidingsplan voor de bussen uit te werken en te handhaven.

Besluit en beoordeling mobiliteitsluik

Mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden, wordt het mobiliteitsluik finaal gunstig geëvalueerd:

- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.
- Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

Verder wordt in het kader van deze vergunningsaanvraag gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak. Er wordt geadviseerd om werk te maken van een bedrijfsvervoerplan of sitevervoersplan. Het stappenplan is beschikbaar op de website van stad Gent.

Het is wenselijk dat men (eventueel binnen het kader van een sitevervoersplan) heldere afspraken maakt tussen de verantwoordelijken van de school en zowel de ouders van de leerlingen alsook de bestuurders van de busjes over het ophalen en afzetten van leerlingen. K+R bewegingen van ouders dienen te gebeuren op de parking voor de school, niet op de speelplaats of Ebergiste de Deynestraat. Het is niet wenselijk dat wachtende bussen zich op de Ebergiste de Deynestraat opstellen en hiermee het verkeersveiligheidsrisico van overstekende kinderen of fietsers vergroten.”

Met betrekking tot het vellen van bomen formuleerde het college van burgemeester en schepenen volgend advies:

“Enkele minder waardevolle bomen worden verwijderd (enkele mogelijks verplant) en worden gecompenseerd door een kwalitatieve heraanplanting rondom het nieuwe gebouw en aan de straatzijde. De aanvraag is conform het goedgekeurde masterplan voor de site. Het document Boomadvies (Lucas Ameye dd 21/08/2025) beschrijft de nodige boombeschermingsmaatregelen, om de te behouden bomen door de werf te loodsen (oa aanbrengen boombeschermingszone).

Een gunstig advies kan verleend worden indien:

- De op het inrichtingsplan 'nieuwe toestand' voorziene beplanting (oa bomen) worden effectief uitgevoerd (inclusief straatbomen)
- De in het als bijlage toegevoegde document Boomadvies (Lucas Ameye dd 21/08/2025) beschreven boombeschermingsmaatregelen voor de te behouden bomen binnen de projectzone, worden effectief uitgevoerd (oa aanbrengen boombeschermingszone).

Dit advies kan integraal bijgetreden worden. De voorwaarden opgelegd in het advies moeten nageleefd worden.

Met betrekking tot erfgoed kan bijkomend verwezen worden naar het intern advies van de dienst Erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen. Deze instantie bracht een gunstig advies uit:

“Bestaande af te breken gebouwen

De gebouwen A(1), A(2) en D zijn opgetrokken in 1978 en bestaan uit één bouwlaag. Ze zijn niet compact en energetisch in slechte staat. Ook op gebied van akoestiek en verlichting voldoet het gebouw niet aan de noden van een schoolgebouw.

Deze gebouwen staan niet op de inventaris beschreven en worden zoals opgenomen in het Masterplan en de projectdefinitie van de DBFM afgebroken.’

De af te breken gebouwen betreffen gebouwen zonder enige erfgoedwaarde. Sloop kan dan ook worden toegestaan.

De nieuwbouw houdt rekening met het karakter, de beeldkwaliteit en de materialisatie van de aanwezige bouwkundige erfgoedrelicten op de site. Hierdoor kan het project op een harmonieuze manier worden ingepast in de bestaande omgeving.

OMGEVINGSWERKEN

Naast de bouwwerken wordt ook de heraanleg van de Ebergiste De Deynestraat voorzien. Deze ingrepen hebben naar verwachting geen negatieve impact op het aanwezige onroerend erfgoed.

In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag, werd een archeologienota opgesteld met ID 36235 waarvan akte werd genomen (<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/36235>).

Het Programma Van Maatregelen van deze archeologienota inclusief de voorwaarden gekoppeld aan de beslissing dienen integraal uitgevoerd te worden door de bouwheer.

Conclusie

*Rekening houdend met bovenstaande elementen geeft de dienst Erfgoed een **gunstig advies** met als voorwaarde dat de regelgeving inzake archeologie (cfr. Het Onroerenderfgoeddecreet) onverminderd dient te worden toegepast.”*

Dit advies kan integraal bijgetreden worden.

De overige adviezen van het Agentschap Wegen en Verkeer en de hulpverleningszone centrum dienen te worden nageleefd.

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.

Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat voorliggende aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

Natuurtoets

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

De bouwplaats/projectsite wordt op de biologische waarderingskaart (versie 2025) aangeduid als biologisch minder waardevol. Dit komt overeen met de ter plaatse vastgestelde bevindingen waarbij geen bijzondere biologische waarden werden waargenomen binnen de bouwzone (gezien het de sloop van een bestaand gebouw betreft).

In de omgeving van het bedrijf (straal 100 m) worden op basis van de BWK (versie 2025) volgende biologische waarden aangetroffen:

- Een eutroof water, dat aanzien wordt als biologisch zeer waardevol, ten oosten van de bouwzone (BUSO-gebouw),
- Een bomenrij met dominantie van linde (*Tilia* sp.), dat aanzien wordt als biologisch waardevol, ten noordoosten van de bouwzone (BUSO-gebouw),
- Een zeer soortenarm, vaak tijdelijk grasland, dat aanzien wordt als biologisch minder waardevol, net noorden van de bouwzone (BUSO-gebouw),
- Een park of begraafplaats, dat aanzien wordt als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, ten noordwesten van de bouwzone (BUSO-gebouw),
- Een bomenrij met dominantie van beuk (*Fagus sylvatica*) en plataan (*Platanus* sp.), dat aanzien wordt als biologisch waardevol, ten noordwesten van de bouwzone (BUSO-gebouw),
- Verruigd grasland, dat aanzien wordt als biologisch waardevol, tenzuiden van de site (en dus ook ten zuiden van de bouwzone (BUSO-gebouw)).

Volgens de kaart met de aanduiding van de Natura 2000-gebieden bevindt het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied (SBZ-H), een onderdeel van het SBZ-H 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent', zich op ca. 4,4 km ten oosten van de inrichting.

Binnen een straal van 12,5 km rondom de projectzone is er geen Vogelrichtlijngebied (SBZ-V) gelegen.

Wat betreft de afbakening van de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), is het VEN-gebied 'De Vallei van de Bovenschelde Noord' gesitueerd op ca. 1,5 km ten zuidwesten van de inrichting.

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', '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 gevormde bedrijfssite en de aard en omvang van de werken dient besloten dat geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is.

Eutrofiëring en verzuring via lucht

Het voorliggende project veroorzaakt stikstofemissies tijdens zowel de aanleg- als de exploitatiefase. Deze emissies zijn respectievelijk toe te schrijven aan werfverkeer (aanlegfase) en aan transporten en/of stationaire bronnen (exploitatiefase).

Impact ter hoogte van SBZ-H

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024.

Het beoordelingskader voor stationaire bronnen is van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H 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. Aan de aanvraag werd een stikstofnota toegevoegd waarin de impactscore tijdens de werffase en exploitatiefase wordt berekend.

Hieruit blijkt dat de impactscore van de aanlegfase 0 % bedraagt en deze van de exploitatiefase 0,001 % (vermestende depositie) en 0,003 % (verzurende depositie).

Voor de aanlegfase werden een sloopsorteerder, een mobiele breker, een hijskraan, een graafmachine (afbraak en opbouw), een asfalteermachine en transporten eigen aan de werffase, meegenomen. Voor de exploitatiefase werden naast de stookinstallaties ook 37.400 transportbewegingen van andere dan zware voertuigen (rekening houdende met 85 voertuigen per dag gedurende 220 dagen) meegenomen.

De impactscores van de werffase, exploitatiefase als de gecumuleerde fase bedraagt steeds minder dan 1 % en dus minder dan de drempelwaarde.

Er is dus geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft. Een vergunning voor onbepaalde duur is mogelijk.

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.

Op 10 maart 2023 heeft de Vlaamse Regering de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) definitief vastgesteld. In het bijhorende plan-MER (PLMER-0257-GK), goedgekeurd op 9 maart 2023, werd tevens beoordeeld in welke mate het programma aanleiding kan geven tot onvermijdbare en onherstelbare schade aan gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).

Uit dit plan-MER blijkt dat, als gevolg van de generieke reductiemaatregelen verankerd in het Stikstofdecreet, een algemene daling van de stikstofdepositie wordt verwacht, zowel binnen SBZ-H als binnen VEN-gebieden, inclusief de delen die niet overlappen met SBZ-H.

Gezien het aantal transporten in de exploitatiefase niet wijzigen en de stookinstallaties (stationaire bronnen) afnemen, wordt eerder een (beperkte) daling van de emissies verwacht.

Op die manier betreft voorliggende aanvraag een verandering met (beperkte) daling van de vermestende en verzurende deposities ter hoogte van het VEN-gebied. Deze daling draagt bij aan een geleidelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie en hypothekeert de vastgestelde neerwaartse trend niet.

Overeenkomstig het VEN-besluit kan dan ook worden vastgesteld dat er geen risico bestaat op onvermijdbare en onherstelbare schade aan het VEN, zoals bepaald in artikel 4, §1, tweede lid, 2° van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 januari 2024 betreffende de beoordeling van schade aan de natuur in het Vlaams Ecologisch Netwerk (BS 14 februari 2024).

Conclusie natuurtoets

Uit bovenstaande kan besloten worden dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

Watertoets

Het voorwerp van de aanvraag heeft geen betrekking op een grondwaterwinning, de opslag bodemvreemd materiaal of de lozing van afvalwater. Overeenkomstig artikel 1.3.1.1.§5 van het Waterwetboek dient er voor de IIOA geen watertoets te gebeuren vermits dit niet relevant is.

Met betrekking tot de overstromingsrisico's als gevolg van de stedenbouwkundige handelingen kan worden verwezen naar het advies van de waterbeheerder, de Vlaamse Waterweg. Deze instantie formuleerde volgend ongunstig advies met betrekking tot PIV4:

“De reden van ongunstig advies is:

- Er werd op basis van de bezorgde info een te grote oppervlakte in mindering gebracht voor de berekening van de infiltratievoorziening.

Voor de berekening van de infiltratievoorziening werd er 528 m² in mindering gebracht. In deze berekening werd geen rekening gehouden met een correctiefactor voor schoolvakanties en feestdagen.

Bij de berekening van de hemelwaterput werden de onderstaande correctiefactoren in rekening gebracht om de schoolvakanties en feestdagen in rekening te brengen. Het lijkt ons logisch dan dezelfde correctiefactoren in rekening te brengen.

Dit komt overeen met een gemiddelde correctiefactor van 0,683 en aldus een herbruik van 984 liter/dag. Hierdoor mag er minder dakoppervlakte in mindering gebracht en dient de infiltratievoorziening groter voorzien te worden. Een aangepaste berekening en aangepaste hydraulische nota dient bezorgd te worden. Er dient gecontroleerd of de voorziene infiltratievoorziening nog steeds voldoende groot gedimensioneerd is.

Verder merken we op dat in de berekening relatieve HWP er een dakoppervlakte van 1427 ipv 1440 dient ingerekend te worden (maakt in resultaat op zich niet echt een verschil maar kan maar correct staan).

We vragen ook de sirio-berekeningen (siriofiles) per mail door te sturen naar veerle.vandesype@vlaamsewaterweg.be.

De aanvraag betreft de heraanleg van de Ebergiste de Deynestraat op de Campus de Deyne, aansluitend op de realisatie van een nieuw schoolgebouw voor het buitengewoon secundair onderwijs.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Ringvaart om Gent (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Ringvaart om Gent.

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.

Besluit

*Er wordt **ongunstig** geadviseerd omdat bij de berekening van de infiltratievoorziening een te grote oppervlakte in mindering werd gebracht en de dimensionering dient te herzien worden.*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent formuleerde volgend advies met betrekking tot de watertoets:

“Algemeen geplande toestand

- nieuwe waterdoorlatende verharding (inkomplein, speelplaats, rijweg en opstelzone - nieuwe wegenis (Ebergiste de Deynestraat) 2647 m² en voetpad 582 m²*
- nieuwe plat dak (2 143 m²) waarvan 715 m² wordt aangelegd als groendak*
- hemelwaterput (120 m³)*

- infiltratievoorziening voor privé domein: 48 m³ en 153 m² (raingarden)
- infiltratievoorziening voor openbaar domein: 107 m³ en 258 m²
 - Wadi 1-3: 32 m³ en 145 m²
 - Wadi 4-9: 114 m³ en 397 m²

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.

Verharding

De nieuwe wegenis (Ebergiste de Deynestraat) wordt aangelegd in asfalt en beton die afwateren naar verschillende wadis.

De overige verharding wordt in waterdoorlatende verharding (waterpasserende betonstraatstenen) aangelegd. De helling is maximaal 0,5 %, enkele goten worden voorzien om tijds piekmomenten het water naar plantvakken te geleiden.

Al het water kan ter plaatse infiltreren en wordt niet afgevoerd.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 120 m³ voorzien (6x20 m³) hierop is 2 143 m² dakoppervlakte aangesloten:

3x20 m³ (hemelwaterput 1) is aangesloten op 1 428 m² dakoppervlakte, dit water wordt hergebruikt voor wc's, buitenkraan en wasmachines.

3x20 m³ (hemelwaterput 2) is aangesloten op het groendak (715 m²), dit water wordt hergebruikt voor moestuinen en serres. Een filtering van het water is voorzien.

Het hergebruik uit hemelwaterput 1 wordt geschat op 3600 l/dag (210 l/n +30 lkr x 15 l/pers/dag), een Sirio berekening toont aan dat de voorziene put hiervoor geschikt is.

In de zomermaanden valt de vraag uit hemelwaterput 1 weg en zal er veel vraag naar hemelwater zijn voor hemelwaterput 2. De overstort van hemelwaterput 1 wordt daarom aangesloten op hemelwaterput 2.

Het hergebruik uit hemelwaterput 2 wordt op per maand ingeschat. In juli en augustus is er een nood aan 309 m³/maand en in december maar 14 m³/maand.

Via SIRIO wordt gemodelleerd dat de combinatie van de 2 putten optimaal is. Het verkleinen van de hemelwaterputten (dan nodig volgens GSV 142 m²) is te verantwoorden.

Groendak

Het aangetoond nuttig hergebruik (ANG) wordt geschat op 51 800 l/maand.

De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 1 036 m² (ANG/50 l/m²), dit is maw de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.

Er wordt maar een groendak aangelegd van 715 m², 413 m² zou nog bijkomend moeten aangelegd worden. Er wordt een uitzondering gevraagd aangezien dit dak wordt ingenomen door zonnepanelen.

Infiltratievoorziening

Het openbaardomein (3 229 m²) wordt aangesloten verschillende ondiepe (max 50 cm) wadis met totale capaciteit van 107 m³ en 258 m²:

Wadi 1-3: 32 m³ en 145 m²

Wadi 4-9: 114 m³ en 397 m²

Er wordt vanuit de wadis geen overloop naar de riolering voorzien. Al het water dat op de wegenis valt wordt geïnfiltreerd. Bij een Sirio simulatie van een T100 blijkt dat 99 % ter

plaatsen infiltreert en slechts een klein volume op straat zullen staan of richting een bos zullen overlopen.

De overloopt van hemelwaterput 2 wordt aangesloten op een infiltratievoorziening (raingarden) van 48 m³ en 153 m².

De in rekening te brengen oppervlaktes bedragen:

- 1428 m² (dakopp)

- 715/2 m² (groendak 50 l/m²)

=1 785,5 m².

Er wordt een mindering in hergebruik in rekening gebracht van 1440 l/d (240 x 6 l/pers/dag), 528 m² wordt er in mindering gebracht.

De totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening, wordt berekend op 1 257,5 m². De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 41,5 m³ en een oppervlakte van 100,6 m² te hebben.

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

Er wordt voldaan aan de GSV en het ABR.”

Het advies van Farys is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van de Vlaamse Waterweg wordt bijgetreden. de Vlaamse Waterweg wijst op volgende noodzakelijke correcties:

- Er werd op basis van de bezorgde info een te grote oppervlakte in mindering gebracht voor de berekening van de infiltratievoorziening.
Voor de berekening van de infiltratievoorziening werd er 528 m² in mindering gebracht. In deze berekening werd geen rekening gehouden met een correctiefactor voor schoolvakanties en feestdagen.
- De digitale **Sirio-berekeningsbestanden (.siriofiles)** moeten nog per e-mail bezorgd worden

De aanvrager nam reeds contact op met de Vlaamse Waterweg en Farys om aan de bezorgdheden tegemoet te komen. Mits verduidelijking en mits een aangepaste berekening en een aanpassing van de infiltratievoorziening door de aanvrager kan de aanvraag in overeenstemming worden gebracht met de hemelwaterverordening.

De aanvraag kan de watertoets doorstaan mits volgende elementen worden rechtgezet:

- Een herberekening van de infiltratievoorziening waarbij rekening gehouden wordt met de een correctiefactor voor schoolvakanties en feestdagen.
- Correctie hemelwaterput: correctie van de dakoppervlakte van 1.427 ipv 1.440 dient ingerekend te worden.
- Digitale Sirio-bestanden (.siriofiles) worden per e-mail overgemaakt aan De Vlaamse Waterweg nv.

Over de gewijzigde plannen en nota's moet advies ingewonnen bij De Vlaamse Waterweg nv.

Door middel van de gewijzigde projectinhoudversie PIV5 dd. 17 augustus 2026 werd getracht tegemoet te komen aan het ongunstige advies.

Een nieuw advies met betrekking tot deze PIV5 werd opgevraagd. Op 10 september 2026 bracht De Vlaamse Waterweg volgend gunstig advies uit.

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

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Heraanleg Ebergiste de Deynestraat

In de Ebergiste De Deynestraat wordt de bovenbouw van de bestaande wegenis opgebroken en opnieuw aangelegd. In de straat is een gescheiden rioleringsstelsel. Deze wordt behouden.

Er worden langsheen de nieuwe wegenis extra wadi's aangelegd om het regenwater van de wegenis en voetpaden te kunnen infiltreren. Er mag geen noodoverlaat worden voorzien richting de bestaande RWA-riolering in de straat. Het regenwater wordt volledig ter plaatse gehouden.

Er zijn twee onafhankelijke systemen van wadi's. Wadi 1, wadi 2 en wadi 3 worden verbonden via een U-goot. Er wordt geen noodoverlaat voorzien richting de RWA-riolering in de straat.

Wadi 4 tot en met wadi 9 zijn met elkaar verbonden via een U-goot. De wadi's 6, 7, 8 en 9 hebben niet genoeg buffervolume voor de aangesloten wegenis. Dit buffervolume wordt voorzien in wadi 4 en 5 waar er meer ruimte beschikbaar is. Het is belangrijk dat de U-goot voldoende groot wordt gedimensioneerd om het regenwater van wadi 6, 7, 8 en 9 richting de wadi's 4 en 5 te laten stromen.

De oppervlakte van de wegenis bedraagt 2647 m² en het voetpad bedraagt 582 m². In totaal is dit 3229 m².

Op basis van deze oppervlakte is minimaal 8% infiltratieoppervlakte (258 m²) en 33 liter/m² infiltratievolume (106557 liter) vereist. Het project voorziet bovengrondse infiltratievoorzieningen met in totaal 542m² infiltratieoppervlakte en een volume van 147000 liter.

Er werden sirio-berekeningen uitgevoerd. De wadi's kunnen ook bijna al het water verwerken tot een bui T100. Enkel wadi 6 en 9 simuleren water op straat bij zeer zware buien. Het betreffen kleine volumes water die op straat zullen staan op de piekmomenten van de bui.

Wadi 9 kan echter ook overlopen richting een bos.

Campus de Deyne realisatie nieuw schoolgebouw en lokale verhardingen.

Alle nieuwe verhardingen zijn waterpassierend met helling maximaal 0.5%. Het hemelwater infiltreert op eigen terrein.

De totale dakoppervlakte inclusief groendaken (aan 50 % gerekend) bedraagt volgens het hemelwaterformulier 1784 m². Hiervan wordt er 1427 m² aangesloten op hemelwaterputten. Aan 100 l/m² is er 142700 liter nodig. Er wordt 120000 liter voorzien.

Er zijn berekeningen bijgevoegd die aantonen dat het regenwater maximaal wordt hergebruikt en een groter volume aan hemelwaterputten voorzien niet nuttig is.

Regenwater van hoofddaken watert af naar regenwaterput voor herbruik wc's, buitenkraan en wasmachines

Regenwater van groendaken watert af naar regenwaterput voor hergebruik moestuinen en serres.

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening mag er 442 m² in mindering gebracht (zie onderstaande knip uit de hydraulische nota).

We merken op dat in de nota verder met 477 m² aftrek werd gerekend en volgens het hemelwaterformulier werd er met een aftrek van 528 m² gerekend.

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening dient er met 1784-442=1342 m² gerekend. Op basis van deze oppervlakte is minimaal 8% infiltratieoppervlakte (107,36m²) en 33 liter/m² infiltratievolume (44286 liter) vereist. Het project voorziet een bovengrondse infiltratievoorziening van 152 m² met een volume van 48000 liter.

Volgens de sirio-berekeningen werkt de afwaartse overstort gemiddeld gezien minder dan 1 keer op 100 jaar.

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 gevoelig voor fluviale overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er kan op basis van de bijgevoegde berekeningen akkoord gegaan worden met het plaatsen van hemelwaterputten van in totaal 120000 liter. De infiltratievoorzieningen zijn voldoende groot gedimensioneerd om te voldoen aan de hemelwaterverordening 2023.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

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

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies die een impact zouden hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

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

Besluit

Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv van haar patrimonium. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.”

Dit advies kan integraal bijgetreden worden.

Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de hemelwaterverordening van 2023.

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

Voorliggende aanvraag doorstaat de watertoets.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen moet 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 28 april 2026, met referentie: 060436-007/EHA/2026, strikt worden nageleefd. Volgende bijzondere aandachtspunten worden hierin opgenomen:

“- zie punt 2. Compartimentering: Het buitensanitair valt onder dezelfde footprint als het volledige gebouw en wordt daarom mee opgenomen in de gelijkvloerse compartimenten. Om overslag tussen de compartimenten in het hoofdgebouw te voorkomen dient de compartimentering doorgetrokken te worden zodat er geen overslag kan plaatsvinden via het sanitaire gebouw. Er mogen geen overstaande geveldelen zonder brandweerstand zijn die tot een ander compartiment behoren.

- zie punt 3. Evacuatie: De eetruimte staat aangeduid als type 1 lokaal met 160 personen. De eetruimte beschikt slechts over 1 uitgang. Een tweede uitgang voor de refter is nodig, deze uitgang moet onafhankelijk (= tegenovergestelde zone) zijn van de eerste uitgang en mag niet via de keukens verlopen. Bij voorkeur betreft het een rechtstreekse uitgang via buitendeur.

Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.”

De ASTRID-veiligheidscommissie formuleerde een gunstig advies op 28 april 2025.

Bespreking bezwaren openbaar onderzoek

Het bezwaar handelt over:

- De parkeerplaatsen (gebrek aan toekomstvisie) en het verkeerd parkeren van bezoekers en personeel.
- De toename van gemotoriseerd verkeer via de Gestichtstraat (dat nu weg kan via de N60), wat onwenselijk is zolang de Gestichtstraat niet is afgesloten van de R4.
- De aard van de privéweg met openbaar karakter en de juridisch onduidelijke situatie met betrekking tot de regeling over beheer, aansprakelijkheid en afdwingbaarheid.
- Het voorkomen van schadelijke wateroverlast bij aanpalenden door extreme buien en het voorkomen van erosie/vervuiling/natuurimpact naar het bos, door afstroming.

Voor de behandeling van de bezwaarargumenten met betrekking tot mobiliteit wordt verwezen naar bespreking 'De goede ruimtelijke ordening'.

Wat betreft het openbaar karakter van de private weg verduidelijkt de stad Gent dat de weg, overeenkomstig het rooilijnenplan, gedurende 29 jaar het statuut van gemeenteweg krijgt via een overeenkomst volgens het decreet gemeentewegen.

Er werd gekozen voor deze overeenkomst met afspraken over het onderhoud, gezien de specifieke context (scholencampus met private ondergrondse infrastructuur en een masterplan dat doorwaadbaarheid beoogt).

De rooilijn legt de grens van de inrichting als gemeenteweg vast en impliceert niet noodzakelijk een eigendomsoverdracht. De combinatie van privaat eigendom met tijdelijk openbaar gebruik via overeenkomst is mogelijk volgens het decreet gemeentewegen.

De Stad Gent zal instaan voor het onderhoud, deels uitgevoerd door de eigenaar, volgens de afspraken in de overeenkomst. Stad Gent blijft aansprakelijk bij ongevallen. De gemeenteraad is bevoegd over wijzigingen of een eventuele afsluiting.

Met betrekking tot hemelwater en infiltratie kan verwezen worden naar de bespreking onder de watertoets.

Conclusie: Het ingediende bezwaarschrift wordt inzake mobiliteit als **ongegegrond** beoordeeld, maar is wat betreft de watertoets met betrekking tot PIV4 **deels geground** gezien de plannen en de infiltratieberekening nog aangepast moeten worden. Door middel van PIV5 werd echter ook tegemoet gekomen aan de ongunstige adviezen met betrekking tot de watertoets waardoor de bezwaren hiervoor **niet langer geground** zijn.

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 IIOA beperkt tot en met 1 oktober 2034, dit is de einddatum van de lopende vergunningen.

Conclusie

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

Bijgevolg kan de gevraagde vergunning worden verleend.

Besluit

Artikel 1.

§1. De hogervermelde wijzigingsverzoeken worden aanvaard.

§2. Aan VZW Evara, Stropkaai 38 te 9000 Gent, wordt de **vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Ebergiste De Deynestraat zn, 1, 2A, 2B, 2C, 2F, 7, 9 en 20, en Gestichtstraat zn, 9000 Gent, op de percelen kadastraal bekend onder GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nrs. 0007/F, 0007/G, 0013/Z, 0015/T, 0015/V, 0015/Y, 0016/W, 0016/X, 0016/Z, 0018/G, 0019/F/2, 0019/F, 0019/G/2, 0019/K/2, 0019/L/2, 0019/M/2, 0019/P, 0019/T, 0019/X en 0019/Y, voor de volgende **ingedeelde inrichtingen of activiteiten** (IIOA):

Het veranderen van een orthopedagogisch centrum, omvattende:

- *de wijziging door:*
 - het verminderen van de geïnstalleerde totale drijfkracht aan houtbewerkingsmachines;
 - het verwijderen van twee stookinstallaties;
- *de uitbreiding met/van:*
 - warmtepompen en koelcel/vriescel;
- *het niet langer van toepassing zijn van de rubriek voor:*
 - de transformatoren (12.2.1° (3));
 - de lozing van afvalwater van de tandartspraktijk via een amalgaanafscheider (3.6.5° (3));

Volgende rubrieken zijn van toepassing op de verandering:

16.3.2°a) (3)

de uitbreiding van de vergunde geïnstalleerde totale drijfkracht van 69,95 kW aan airco's, compressoren, koelinstallaties en warmtepompen met 78,6 kW aan warmtepompen en koelcel/vriescel tot een geïnstalleerde totale drijfkracht van maximaal 148,55 kW aan airco's (3), compressoren (2) en koelinstallaties (7) en warmtepompen (3).

19.3.1°b) (3)

het verminderen van de vergunde geïnstalleerde totale drijfkracht van 94,38 kW aan houtbewerkingsmachines met 74,23 kW door het slopen van blok A en het verwijderen van toestellen tot een geïnstalleerde totale drijfkracht van maximaal 20,15 kW.

43.1.3° (1)

de vermindering van de vergunde 5.854,9 kW aan diverse stookinstallaties met 595 kW door het verwijderen van de stookinstallatie van 400 kW en 195 kW tot een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van maximaal 5.259,9 kW aan 30

stookinstallaties (464,9; 377,91; 2 x 350; 320; 300; 285; 2 x 270; 2 x 215,12; 2 x 205; 195; 2 x 151,16; 150; 127,91; 120; 100; 90,12; 84,2; 50,3; 40; 4 x 29; 2 x 28).

§3. De **geactualiseerde vergunningssituatie** op het vlak van de exploitatie van de ingedeelde inrichtingen of activiteiten is als volgt:

3.2.2°a) (3)

het lozen van maximaal 10.000 m³/jaar huishoudelijk afvalwater via 1 lozingspunt in de openbare riolering.

3.4.1°b) (2)

het lozen van maximaal 0,2 m³/uur, 1,62 m³/dag en 351 m³/jaar bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen via een vetvang in de openbare riolering..

3.6.3.1°b) (2)

het lozen van maximaal 0,2 m³/uur – 0,2 m³/dag en 5 m³/jaar bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen via een waterzuiveringsinstallatie in de openbare riolering.

16.3.2°a) (3)

diverse airco's (3), compressoren (2), koelinstallaties (7) en warmtepompen (7) met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 148,55 kW.

17.1.2.2.1° (3)

de opslag van 1.600 liter propaan in een vaste houder.

17.3.2.1.1.2° (2)

de maximale opslag van 27,52 ton gasolie in 2 bovengrondse houders met een waterinhoud van resp. 12.000 liter en 20.000 liter.

17.4 (3)

de maximale opslag van 605,75 liter en 2.014,3 kg diverse gevaarlijke stoffen in kleine recipiënten.

19.3.1°b) (3)

diverse houtbewerkingsmachines met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 20,15 kW.

32.2.2° (3)

1 sporthal met een oppervlakte van ca. 1.250 m² en 1 gymzaal met een oppervlakte van ca. 840 m².

39.1.2° (2)

1 stoomgenerator met een inhoud van 2.000 liter.

43.1.3° (1)

30 stookinstallaties met een totaal thermisch ingangsvermogen van respectievelijk 464,9 kW - 377,91 kW - 2 x 350 kW - 320 kW - 300 kW – 285 kW; - 2 x 270 kW - 2 x 215,12 kW - 2 x 205 kW - 195 kW - 2 x 151,16 kW - 150 kW; - 127,91 kW - 120 kW -100 kW - 90,12 kW - 84,2 kW - 50,3 kW - 40 kW- 4 x 29 kW - 2 x 28 kW.

Totaal: 5.259,9 kW.

46.1°b) (3)

een wasserij met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 7,71 kW.

53.8.2° (2)

een grondwaterwinning van maximaal 65 m³/dag en 16.000 m³/jaar uit 2 verbuisde boorputten met een diepte van resp. 35 en 50 m (HCOV:0800 – leperiaan Aquifer).

§4. Aan BV ABC, Roeselarestreet 205 te 8840 Staden, wordt **de vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Ebergiste De Deynestreet zn, 1, 2A, 2B, 2C, 2F, 7, 9 en 20, en Gestichtstreet zn, 9000 Gent, op de percelen kadastraal bekend onder GENT 24 AFD

(ZWIJNAARDE), sectie B, nrs. 0013/G/2, 0016/W, 0016/X, 0016/Z, 0018/G, 0019/G/2, 0019/L/2, 0019/M/2, 0019/Y en 0020/H, voor de volgende **stedenbouwkundige handelingen** (SH):

- Styrka Buso
 - Slopen bestaande vakschool
 - Verwijderen speelplaats
 - Bouw Styrka Buso
 - Aanleg speelplaats
- Aanleg weg
 - Infrastructuur: Heraanleg straat
 - Te rooien boom
 - Reliëfwijzigingen: aanleg Infiltratievoorziening

Artikel 2.

§1. De vergunning voor de IIOA, vermeld onder artikel 1, §2 wordt verleend voor een termijn tot en met 1 oktober 2034, vanaf de datum van dit besluit.

§2. De vergunning voor de SH, vermeld onder artikel 1, §4 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

Artikel 3.

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

§1. Milieuvoorwaarden

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/>

B. Bijzondere milieuvoorwaarden m.b.t. de verandering

1. 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.
- a) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.
- b) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

2. Opvang van hemelwater (BUSO-gebouw)

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere hemelwaterbergingen met een gezamenlijke inhoud van

minstens 120 m³.

Het opvangen hemelwater dient maximaal te worden gebruikt, m.n. in de sanitaire installaties, als reinigingswater en andere laagwaardige toepassingen.

C. *Geactualiseerde bijzondere voorwaarden die van toepassing blijven (cfr. art. 48, §2., 3° van het Omgevingsvergunningsbesluit)*

De actualisatie van de bijzondere milieuvoorwaarden zal gebeuren vanaf het verlenen van de vergunning voor onbepaalde duur. De in de lopende vergunningen opgelegde bijzondere milieuvoorwaarden blijven onverminderd van toepassing.

§2. Stedenbouwkundige voorwaarden

1. De voorwaarden opgelegd in het advies van het college van burgemeester en schepenen van 4 juni 2026 moeten worden nageleefd:

Mits naleving van volgende bijzondere voorwaarden voor de geplande werken:

De bijzondere voorwaarden en lasten met betrekking tot het bestaand en nieuw openbaar domein, opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 28 september 2026 moeten worden nageleefd.

Mits naleving van volgende bijzondere voorwaarden tot de private delen:

Archeologienota:

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte genomen op 1 april 2026 met ID: 36235 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Beplanting en boombeschermingsmaatregelen:

De op het inrichtingsplan 'nieuwe toestand' voorziene beplanting (o.a. bomen) moet effectief worden uitgevoerd (inclusief straatbomen).

De in het als bijlage toegevoegde document Boomadvies (Lucas Ameye dd 21/08/2025) beschreven boombeschermingsmaatregelen voor de te behouden bomen binnen de projectzone, moeten effectief worden uitgevoerd (o.a. aanbrengen boombeschermingszone).

Inrichting fietsstalplaatsen:

De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden, zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.

Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Watervkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijkebepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

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

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

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

Geen huisaansluiting en gevel niet op de rooilijn – open of halfopen bebouwing: Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer”).

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer.

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

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

2. De voorwaarden opgelegd in het advies van de hulpverleningszone Centrum van 28 april 2026 moeten nageleefd worden, nl. aan de in het brandpreventieverslag vermelde maatregelen en reglementeringen en volgende bijzondere aandachtspunten:
 - Compartimentering: Het buitensanitair valt onder dezelfde footprint als het volledige gebouw en wordt daarom mee opgenomen in de gelijkvloerse compartimenten. Om overslag tussen de compartimenten in het hoofdgebouw te voorkomen dient de compartimentering doorgetrokken te worden zodat er geen overslag kan plaatsvinden via het sanitaire gebouw. Er mogen geen overstaande geveldelen zonder brandweerstand zijn die tot een ander compartiment behoren.
 - Evacuatie: De eetruimte staat aangeduid als type 1 lokaal met 160 personen. De eetruimte beschikt slechts over 1 uitgang. Een tweede uitgang voor de refter is nodig, deze uitgang moet onafhankelijk (= tegenovergestelde zone) zijn van de eerste uitgang en mag niet via de keukens verlopen. Bij voorkeur betreft het een rechtstreekse uitgang via buitendeur.
3. De voorwaarden opgelegd in het advies van het **Agentschap Wegen en Verkeer** van 22 april 2026 moet worden nageleefd.
4. De voorwaarden opgelegd in het advies van de **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken Astrid** van 28 april moeten worden nageleefd.

Artikel 4.

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

- Conform artikel 69, 2° van het besluit Vlaamse Regering van 21 juni 2024 (tot wijziging van VLAREM II, VLAREL en het Omgevingsvergunningsbesluit, wat de waterregelgeving betreft), is de geldigheidsduur van de grondwaterwinning, die bij deputatiebesluit van ... verleend werd voor onbepaalde duur, herleid tot 20 jaar na de datum van de definitieve vergunning.
- De airco's dienen het voorwerp uit te maken van een regelmatige keuring overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit van 10 februari 2011 tot vaststelling van de frequentie en de elementen van de keuring van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 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 28 april 2026, met referentie: 060436- 007/EHA/2026, nageleefd worden.
- Volgende aandachtspunten worden in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 4 juni 2026 opgenomen:
 - Openbaar domein, plaatsbeschrijving:
De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.
 - De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.
Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.
U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).
 - Overstromingsgebied:
De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat het perceel in een gebied met risico's tot overstrooming ligt. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstrooming.
 - Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.
 - Ondergrondse constructies:
De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.
 - Mobiliteitsaanpak:
Er wordt gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak.

Er wordt geadviseerd om werk te maken van een bedrijfsvervoerplan of sitevervoersplan. Het stappenplan is beschikbaar op de website van stad Gent. Het is wenselijk dat men (eventueel binnen het kader van een sitevervoersplan) heldere afspraken maakt tussen de verantwoordelijken van de school en zowel de ouders van de leerlingen alsook de bestuurders van de busjes over het ophalen en afzetten van leerlingen. K+R bewegingen van ouders dienen te gebeuren op de parking voor de school, niet op de speelplaats of Ebergiste de Deynestraat. Het is niet wenselijk dat wachtende bussen zich op de Ebergiste de Deynestraat opstellen en hiermee het verkeersveiligheidsrisico van overstekende kinderen of fietsers vergroten.

Huisnummering:

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-enadres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Artikel 5.

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

Artikel 6.

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Artikel 7.

Deze omgevingsvergunning is uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 8.

Uw persoonsgegevens worden verzameld met het oog op de uitwerking van de databank. Deze gegevens worden opgeslagen in één of meer bestanden. Uw gegevens kunnen zich bevinden in provinciale, gemeentelijke en gewestelijke databanken. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor beleidsonderbouwende doeleinden.

Overeenkomstig de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer hebt U het recht kennis te nemen van uw gegevens of ze te laten verbeteren. Hiervoor richt U een brief, met kopie van uw identiteitskaart naar het Provinciebestuur.

Artikel 9.

Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Decreet Omgevingsvergunning en artikel 73 en volgende van het Besluit Omgevingsvergunning en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks (100

euro op de rekening van het Omgevingsfonds (BE04 3751 1109 9031) met als referentie “beroep omgevingsvergunning (*eventueel OMV_ nummer*)”, beroep worden ingediend bij de Vlaamse Regering, vertegenwoordigd en per adres van Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en – projecten (GOP) - Directie Omgevingsprojecten, Koning Albert II-laan 15, bus 551, 1210 Brussel of via www.omgevingsloket.be.

Hieronder vindt u een uittreksel uit de toepasselijke wetgeving met de verwijzing naar de na te leven modaliteiten en termijnen.

Beroepsmodaliteiten in geval van administratief beroep bij de minister

Uittreksel uit het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen

Afdeling 1 Toepassingsgebied en definities

Artikel 2.

In dit decreet wordt verstaan onder:

1° betrokken publiek: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon alsook elke vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid die gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende is bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden waarbij niet-gouvernementele organisaties die zich voor milieubescherming inzetten, geacht worden belanghebbende te zijn;

2° beveiligde zending: een van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

(...)

HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Artikel 52.

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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

Artikel 53.

Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten

onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Afdeling 2 Beroepsprocedure

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 56.

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

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57.

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

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

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

Art. 57/1.

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandels-activiteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58.

Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 2 De gewone vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 73.

Een beroep tegen een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing wordt ingediend conform artikel 56 van het decreet van 25 april 2014.

Analoge beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg worden ingediend op het adres van het Departement Omgeving.

Artikel 74.

§ 1. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid :

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° minstens een van de volgende elementen als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek :
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken :

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

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

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

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

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

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

§ 3. De overheid die de bestreden beslissing in eerste administratieve aanleg heeft genomen, stelt het vergunningsdossier ter beschikking van de overheid die in laatste administratieve aanleg bevoegd is voor het beroep tegen de bestreden beslissing, onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, conform artikel 56, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens

Signed by: Steven Ghysens (Signature)
Signed at: 2026-10-08 12:26:44 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed

