



2025_CBS_03396 OMV_2024134586 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen /optimaliseren van het bestaand schoolgebouw, het bouwen van fietsenstalling, de heraanleg van de speelplaats en bouw van luifel op de speelplaats - met openbaar onderzoek - Rijsenbergstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Aletta Rambaut met als contactadres Rijsenbergstraat 40, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024134586) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen /optimaliseren van het bestaand schoolgebouw, het bouwen van fietsenstalling, de heraanleg van de speelplaats en bouw van luifel op de speelplaats
- Adres: Rijsenbergstraat 26 en 40, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nrs. 250B2 en 254F2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Voorliggende aanvraag betreft de Gaspard De Collignyschool, een lagere school gelegen in tweede bouwzone op een perceelsoppervlakte van ca.1825 m², achter een rij van gesloten rijwoningen met tuinzone langs de Rijsenbergstraat. De toegang tot de school bevindt zich tussen huisnrs. 42 en 38 in de Rijsenbergstraat. Aan de achterzijde grenst de school aan het Sint- Paulusinstituut.

Het bestaande schoolgebouw van de Gaspard de Collignyschool bevindt zich op ca.30 m afstand tov de Rijsenbergstraat, heeft een footprint van ca.840 m², situeert zich tot tegen de linker en achterste perceelsgrens en bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak.

De school omvat op vandaag de percelen Rijsenbergstraat 40 en Rijsenbergstraat 26. De woning gelegen te Rijsenbergstraat 26 werd in 2016 aangekocht door de school maar wordt nu terug als eengezinswoning te koop gesteld.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen /optimaliseren van het bestaand schoolgebouw, de heraanleg van de speelplaats met luifel en het bouwen van een nieuwe fietsenstalling.

Verbouwen/ optimalisatie van het bestaande schoolgebouw

Het voorstel voorziet interne wijzigingen om de beschikbare ruimte efficiënter te benutten. Hierdoor kunnen de turnzaal en refter worden gescheiden en ontstaat er ruimte voor één extra klaslokaal.

Het aantal klaslokalen wordt uitgebreid van 9 naar 10 in de nieuwe toestand.

Aan de achterzijde van de eerste verdieping wordt een beperkte volume-uitbreiding gerealiseerd met een afstand van ca.5m70 tov de achterste perceelsgrens.

Aan de voorzijde wordt een nieuwe gevel ingericht met een polyvalente ruimte achter grote raampartijen en een gaanderij bij de ingang. Een bestaand bouwdeel wordt gesloopt en heropgebouwd met een iets teruggetrokken gevel, waardoor de toegangszone naar het schoolgebouw ruimer wordt. In dit nieuwe gedeelte komen het secretariaat en de directie op het gelijkvloers, en de leraarskamer op de verdieping.

Het sanitair blok wordt uitgebreid en een mindervalidentoilet toegevoegd.

Het gebouw wordt energetisch geoptimaliseerd met gevel- en dakisolatie, nieuwe ramen, zonnepanelen en een warmtepomp. De gevel krijgt een lichtblauwe sierpleister met een betonnen sokkel.

Heraanleg speelplaats

De speelplaats wordt opnieuw aangelegd met een combinatie van groene en verharde zones. Er komen waterdoorlatende paden en een kleinschalig speelveld.

In deze buitenruimte wordt een nieuwe luifel ingericht, die het bestaande afdak vervangt. Deze biedt beschutting maar ook extra speelruimte. De bovenzijde van de luifel is bereikbaar via een nieuw talud en trap. Om de veiligheid te garanderen worden er fijne witte staven in een organisch patroon aangebracht rond de luifel.

Daarnaast wordt een nieuwe bergplaats voorzien achteraan de site. Deze niet-verwarmde constructie dient voor de opslag van afvalcontainers en onderhoudsmateriaal en krijgt een intensief groendak.

In het voorstel worden nieuwe hoogstammige bomen aangeplant tussen de school en de omliggende tuinen. Een deel van de oorspronkelijke tuin van de eengezinswoning in Rijsenbergstraat 26 wordt aan de speelplaats toegevoegd en afgescheiden door een nieuwe tuinmuur.

Fietsenstalling

In het voorstel wordt een nieuw overdekte fietsenstalling voorzien voor minstens 55 volwassenenfietsen, 15 kinderfietsen en 3 bakfietsen. Deze fietsenstalling strekt zich uit over de volledige lengte en aan beide zijden van de inkomzone naar de school.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn relevant:

Omgevingsvergunningen

* Op 18/11/2021 werd een weigering afgeleverd voor het optimaliseren van het hoofdgebouw van de school, het verbouwen van een woning tot school, het bouwen van een paviljoen met twee nieuwe klaslokalen en het aanbrengen van wijzigingen aan de toegang en speelplaats. (OMV_2019065466)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 21/03/1966 werd een vergunning afgeleverd voor bijbouwen klaslokalen. (Litt. R-2-66)

* Op 03/07/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een hulpkerk. (Litt. R-13-68)

* Op 16/08/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een refter op binnengrond van een schoolcomplex. (KW R-11-76)

* Op 20/11/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een schoolgebouw. (Litt. R-20-78)

* Op 19/09/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van het schoolgebouw (wijziging litt. r/20/78, vergund dd. 20/11/1978). (1982/958)

* Op 17/11/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een scheidingsmuur tussen de school Rijsenbergstraat 40 en een aanpalend perceel, dat eveneens eigendom is van de school. (2016/10153)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1) **Gunstig advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken – ASTRID**, afgeleverd op 25 maart 2025 onder dossiernr. 2025030050 en adviesnr. 10418.

Gezien het hier gaat om interne verbouwingen en de toevoeging van slechts 1 extra klaslokaal, heeft de commissie beslist dat er geen verplichting is tot ASTRID indoordekking in het verbouwde schoolgebouw.

- => Het volledige verslag is te raadplegen in het Omgevingsloket.
De omgevingsambtenaar sluit zich volledig aan bij dit verslag.

3.2) **Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 11 februari 2025 onder ref. 030288-020/SS/2025.

- => Het volledige verslag is te raadplegen in het Omgevingsloket.
De omgevingsambtenaar sluit zich volledig aan bij dit verslag.
Hieronder worden de belangrijkste punten uit het advies uitgelicht:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG Mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

- * De effectieve doorgangsbreedte ter hoogte van de poort dient 4m breed te zijn. De openstaande vleugels van de poort mogen deze ruimte niet beperken.*
- * Het 'inplantingsplan nieuw' en het 'plan gelijkvloers nieuw brandweer' verschillen van elkaar voor wat betreft de inrijzone ter hoogte van de brandweertoegang aan de Rijsenbergstraat. Op het 'inplantingsplan nieuw' loopt de brandweerweg aan de rechterzijde over de groenzone. Op het 'plan gelijkvloers nieuw brandweer' staat dit wel correct ingetekend (groenzone is daar beperkter ingetekend, zodat de brandweerweg er niet overloopt). Het is de laatstgenoemde versie die dient uitgevoerd te worden, zodat het voor de brandweer visueel duidelijk is wat brandweerweg is en wat niet.*
- * Er dienen bijkomende maatregelen getroffen te worden, zodat de fietsen zich nooit op de brandweerweg kunnen bevinden. De aanwezigheid van fietsen op de brandweerweg is verboden.*
- * Afstand tussen de peuterklas en de tuinbergen/ afvalcontainers. Ofwel mag de straling van een brand niet meer dan 15kW/m² bedragen, ofwel dient de deur voorzien te worden aan de voorzijde van de berging, i.p.v. aan de zijkant.*
- * De buitendeur van het trappenhuis ter hoogte van toegang 2 dient open te draaien in de vluchtrichting.*
- * Indien de beglaasde gevels van een gebouw uitsteken boven bouwwerken, al dan niet met inbegrip van uitspringende daken, luifels, uitkragende delen of andere dergelijke toevoegingen, dan vertonen de eindlaagmaterialen van de dakbedekking van deze bouwwerken de reactie bij brand die bepaald is in punt 8.1 van bijlage 5/1 van de basisnormen brandveiligheid, over een afstand, te tellen vanaf de voet van de gevels van ten minste 6 m.*
- * Op het 'plan gelijkvloers nieuw' ontbreekt de brandwerende deur die de trappenhuizen scheidt. De brandwerende dubbele doorslaande deur dient uitgevoerd te worden zoals ingetekend op het 'plan gelijkvloers nieuw brandweer'.*
- * Op het gelijkvloers dient het trappenhuis zijdelings (kant eetzaal) over ten minste 1 meter afgezet worden met een element E 30.*
- * Er worden geen gegevens meegedeeld over de deur aan de berging. Deze deur dient een brandwerende deur EI1 30 te zijn en zelfsluitend.*
- * De bediening van de rookluiken dient manueel te gebeuren vanaf het evacuatie niveau.*
- * Er worden geen gegevens meegedeeld over de deur naar de kelder. Deze deur dient een brandwerende deur EI1 30 te zijn en zelfsluitend.*

** Elke bakplaat, fornuis en vast frituurtoestel in de publiek toegankelijke inrichting moet voorzien zijn van een vaste automatische blusinstallatie die gekoppeld is aan een toestel dat de toevoer van energie onderbreekt*

** Indien de eetzaal/turnzaal wenst verhuurd te worden voor meer dan 150 personen, dient ASTRID-dekking voorzien te worden. Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist. (zie 3.1.)*

Indien de eetzaal/turnzaal extern verhuurd wenst te worden, dient een brandveiligheidsattest te worden aangevraagd met het oog op de verhuur. Het is verboden de zaal te verhuren zonder brandveiligheidsattest.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Het project ligt in het **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RIJSENBERG'** (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied, zone voor binnenkern, zone voor gemeenschapsvoorzieningen, zone voor tuinen 2 en zone voor wegenis.

De aanvraag werd als volgt afgetoetst aan de bebouwingsvoorschriften van het RUP Rijsenberg.

Bebouwingsvoorschriften zone voor gemeenschapsvoorzieningen

- Conform het RUP kan de volledige zone voor gemeenschapsvoorzieningen bebouwd worden. De maximale referentiebouwhoogte voor de volledige zone bedraagt 3 bouwlagen.
- Minstens 20% van deze zone wordt onverhard en groen ingericht.

Toetsing:

- Het nieuwe bouwvolume en luifelconstructie passen volledig binnen de maximaal toelaatbare bouwveloppe = **conform**.
- De perceelsoppervlakte in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen bedraagt 1681m² en dient volgens de voorschriften met een oppervlakte van min. 336,2m² onverhard en groen ingericht te worden. In het voorstel bedraagt de onverharde en groene oppervlakte 306,1m², zijnde 18,2% ipv de vooropgestelde 20% = **afwijking**.

Bebouwingsvoorschriften zone voor tuinen 2 (T2)

- Conform het RUP bedraagt het minimale begroeningspercentage van private tuinen in deze zone 50%.
- Als afsluitingen zijn enkel levende hagen, ev. Aangevuld met een draadafsluiting en afsluitingen in metselwerk toegelaten. Deze zijn max. 2m hoog.

Toetsing:

- De perceelsoppervlakte in de zone voor tuinen 2 (T2) bedraagt 144,6m² en dient volgens de voorschriften van het RUP met een oppervlakte van min. 72,3m² onverhard en groen ingericht te worden. In het voorstel bedraagt de onverharde en groene oppervlakte 67,9m², zijnde 47% ipv de vooropgestelde 50% = **afwijking**.
- Tussen de speelplaats en de tuinzone van de woning Rijsenbergstraat 26 wordt een nieuwe tuinmuur in metselwerk opgetrokken. De hoogte van deze tuinmuur staat niet vermeld in de

plannen. Als bijzondere voorwaarde bij deze vergunning wordt opgenomen dat deze hoogte max.2m mag bedragen. Mits toepassing van deze voorwaarde = **conform**.

Conclusie:

Het voorstel wijkt op volgende punten af van de voorschriften van het RUP Rijsenberg

- 1) in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen bedraagt het begroeningspercentage 18,1% ipv 20%.
- 2) in de zone voor tuinen 2 (T2) bedraagt het begroeningspercentage 47% ipv 50%.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De afwijkingen op de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

- De voorgestelde afwijkingen zijn minimaal en brengen de doelstelling van de voorschriften van het RUP Rijsenberg niet in het gedrang.
- In de bestaande toestand is het perceel vrijwel volledig verhard. De voorgestelde ontharding vormt een aanzienlijke verbetering tov de bestaande toestand.
- Het inrichten van een deel verharde oppervlakte is noodzakelijk voor een schoolomgeving. Desondanks slaagt het voorstel erin om ongeveer 60% van de buitenruimte groen in te richten.
- Het voorstel voorziet in de aanplant van nieuwe hoogstammige bomen als groenscherm tussen de school en de aangrenzende burens. Deze groenaanleg wordt strategisch ingezet en draagt bij aan de directe en ruime omgeving. De aanplant zal bijdragen aan de privacy van de omliggende percelen.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Het perceel is niet gelegen in een beschermde archeologische site en is niet gelegen in een vastgestelde archeologische zone. Het perceel is niet gelegen in een zone waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt. Het perceel is kleiner dan 3000 m² waardoor er geen archeologienota vereist is volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

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

Algemeen geplande toestand:

- dakoppervlakte schoolgebouw: 846,4 m² - aangesloten op HW-putten
- dakoppervlakte luifel: 114,4 m² - aangesloten op HW-putten
- dakoppervlakte fietsenberging: 85 m² - aangesloten op HW-putten

- dakoppervlakte berging: 42 m² - aangelegd als groendak
- Hemelwaterputten: 4 x 15.000 liter

Gescheiden stelsel

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

Verharding

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

Met voorliggende aanvraag wordt ingezet op maximale ontharding van de speelplaats. Momenteel bestaat die quasi volledig uit een verharding in betontegels. Deze worden verwijderd en vervangen door zones met waterdoorlatende verharding en een maximale hoeveelheid groen.

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

Hemelwaterput en groendak

Er wordt opgemerkt dat de bouwheer onterecht de richtwaarde uit de CIW-tool (589,12 m²) in mindering brengt voor de dimensionering van de hemelwaterput. Deze richtwaarde mag enkel in mindering worden gebracht voor de dimensionering van de infiltratievoorziening. In het groendakformulier wordt aangegeven dat het afdak van de fietsenberging (85 m²) en de luifel (111,4 m²) natuurlijk afwateren terwijl in de verklarende nota wordt gesproken dat deze worden aangesloten op de hemelwaterputten. Het afdak van de fietsenberging en de luifel worden meegenomen in de afwaterende oppervlakte voor de hemelwaterput.

Conform de gewestelijke verordening hemelwater bedraagt de afwaterende oppervlakte die in rekening gebracht moet worden voor het bepalen van de inhoud van de hemelwaterput 1.042,8 m². Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte. Voor de desbetreffende dakoppervlakte moeten hemelwaterputten voorzien worden met een minimale inhoud van 104.280 l. Deze inhoud is niet in verhouding tot de gebruiksmogelijkheden. In de aanvraag worden er hemelwaterputten met een totaal volume van 60.000 l (4 x 15.000 l) voorzien.

Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair, buitenkranen en de schoonmaak.

Het aangetoond nuttig hergebruik (ANG) wordt geschat op 41.372,5 l/maand. De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 827,45 m² (ANG/50 l/m²), dit is maw de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterputten en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.

Het dak van de nieuwe berging op de speelplaats (42 m²) wordt voorzien van een groendak. Het groendak wordt niet aangesloten op een afvoersysteem. Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze in de bodem naast de constructie.

Infiltratievoorziening

De in rekening te brengen oppervlaktes bedragen:

- dakoppervlakte schoolgebouw: 846,4 m²
 - dakoppervlakte luifel: 114,4 m²
 - dakoppervlakte fietsenberging: 85 m²
 - dakoppervlakte berging: 21 m² (groendak 50l/m²)
- = 1.063,8 m²

Volgens de rekentool die verstrekt wordt door het CIW kan met een aangesloten dakoppervlak van 1.042,8 m², een hemelwaterput van 60.000 l en een ANG van 1.380 l/dag een oppervlakte van 589,12 m² in mindering gebracht worden. Dit is de oppervlakte die wordt toegestaan om in mindering te brengen.

De totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening, wordt berekend op 474,68 m². De infiltratievoorziening dient conform de GSV een volume van 15.664,44 l en een oppervlakte van 37,98 m² te hebben.

Gezien het groendak maar voor de helft wordt meegeteld moet het zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m². De waterdoorlatende verharding dient een helling van minder dan 2% te hebben om niet aangesloten te moeten worden op de infiltratievoorziening.

De bouwheer vraagt een vrijstelling voor het voorzien van een infiltratiesysteem, maar de opgegeven motivatie is onvoldoende. Volgens de geldende regelgeving moet regenwater zoveel mogelijk lokaal infiltreren om wateroverlast te beperken en het grondwater op peil te houden. Aangezien een bovengrondse infiltratievoorziening niet haalbaar is wegens beperkte buitenruimte en veiligheidsrisico's, moet een alternatieve oplossing worden uitgewerkt. Een infiltratieput is in deze situatie de meest geschikte oplossing en kan goed gecombineerd worden met waterdoorlatende verharding. De aanvrager dient deze oplossing technisch uit te werken en ter goedkeuring voor te leggen. De infiltratievoorziening dient conform de GSV een volume van 15.664,44 l en een oppervlakte van 37,98 m² te hebben.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als opmerking opgenomen.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. INGEDEELDE INRICHTINGEN EN ACTIVITEITEN

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Voor deze inrichting is er geen dossier bekend.

Bij deze aanvraag is een ingevulde VLAREM Wegwijzer toegevoegd waaruit blijkt dat er geen vergunnings-of meldingsplicht van toepassing is.

- Bij de geothermie (warmtepomp) zullen er geen gassen fysisch behandeld worden (samenpersen – ontspannen), bijgevolg is dit niet ingedeeld onder rubriek 16.3.2 van Vlare II.
- De boringen in functie van de geothermie zullen beperkt blijven tot het dieptecriterium op die plaats, bijgevolg is ook deze activiteit niet ingedeeld.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals

ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 januari 2025 tot en met 28 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 6 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Geluidsoverlast

De bouw van de verhoogde, bewandelbare luifel en het talud op de speelplaats zal leiden tot intensieve geluidsoverlast. Kinderen zullen de nieuwe ruimte gebruiken om te rennen, klimmen en spelen, wat dagelijks intens lawaai zal veroorzaken. De nabijheid van de toegangstrap tot de tuinmuren van de omwonenden versterkt de geluidsimpact. Daarnaast zal de metalen constructie extra geluidshinder veroorzaken. Ook de uitbreiding van het schoolgebouw, met grote ramen in de gevel, kan geluidsoverlast veroorzaken gezien de ramen aan deze zijde geopend kunnen worden.

2. Visuele en esthetische hinder

De geplande luifel met witte staven in een organisch patroon zal het uitzicht vanuit de omliggende woningen aanzienlijk verstoren. Hoewel er extra bomen worden voorgesteld, wordt dit niet als een directe oplossing gezien. Bomen hebben tijd nodig hebben om te groeien en bieden in de herfst en winter geen bescherming. Ook de uitbreiding van het schoolgebouw is visueel storend, aangezien de hoge gevel nu nog prominenter zal zijn. Verder zal de blauwe kleur van de nieuwe sierpleister op het schoolgebouw de visuele harmonie van de wijk verstoren, aangezien het niet past bij de rustige, sobere kleuren van de omliggende gebouwen.

3. Privacyverlies

De hoogte van de luifel van 3,5 meter zorgt ervoor dat kinderen en bezoekers op de speelplaats direct in de tuinen en woningen van de omwonenden kunnen kijken, wat leidt tot een ernstig verlies van privacy. De uitbreiding van het schoolgebouw met grote ramen aan de zijde van de burens zal de inblik verder vergroten. Er wordt verzocht om enkel vaste ramen in kathedraalglas te plaatsen om deze inbreuk op de privacy te beperken.

4. Milieueffecten

Er is bezorgdheid over de milieu-impact van de nieuwe constructie. Het aanvraagdossier vermeldt geen verwachte effecten zoals geluid, stof of trillingen, maar omwonenden maken zich zorgen over de gevolgen voor de mens, zoals geluidsoverlast, trillingen, licht en mogelijk stralingshinder door de verlichting van de nieuwe constructie.

5. Verlies van zonlicht

De uitbreiding van het schoolgebouw naar het zuiden en zuidwesten zal de schaduwwerking in de omliggende tuinen intensiveren. Dit leidt tot een verdere vermindering van het zonlicht in tuinen die nu al beperkt zijn, wat het buitencomfort van de bewoners negatief beïnvloedt.

6. Niet respecteren van de perceelsgrens

De uitbreiding van het schoolgebouw respecteert de perceelsgrens niet, waardoor de afstand tussen het gebouw en de eigendommen van de omwonenden verkleind wordt. Dit wordt als een inbreuk op de privéruimte van de bewoners ervaren en draagt bij aan de zorgen over de visuele en privacy-inbreuk.

7. Communicatie

Er wordt betreurd dat er geen overleg heeft plaatsgevonden tussen de school en de omwonenden. Aangezien de school en de omliggende woningen dicht bij elkaar liggen, is het van groot belang dat er communicatie is over de geplande bouwprojecten. Bewoners vinden het essentieel dat er meer betrokkenheid en overleg komt om hun zorgen tijdig te adresseren en gezamenlijke oplossingen te vinden.

8. Bouwhinder

De bouwwerkzaamheden zullen langdurige hinder veroorzaken door lawaai, trillingen en bouwverkeer. Omdat de werkzaamheden vermoedelijk voornamelijk tijdens weekends en schoolvakanties zullen plaatsvinden, wanneer de kinderen afwezig zijn, wordt er gevreesd voor extra overlast in deze periodes. Er wordt verzocht om de overlast in deze tijden zo veel mogelijk te beperken, vooral gezien de nabijheid van de school en de invloed op het dagelijks leven van de omwonenden.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1. Geluidsoverlast

De capaciteitsuitbreiding van de school blijft relatief beperkt, met slechts de toevoeging van één extra klas. Dit betekent dat het aantal aanwezige leerlingen en de activiteiten grotendeels gelijk blijven aan de huidige situatie. Bijgevolg kan worden geconcludeerd dat de geluidsoverlast niet significant zal toenemen ten opzichte van de bestaande toestand.

Het horen van spelende kinderen is inherent aan de aanwezigheid van een school in een woongebied en kan niet als buitensporige hinder worden beschouwd. Een lagere school wordt erkend als een buurtondersteunende voorziening die inpasbaar is in een woonomgeving. Het geluid van spelende kinderen blijft doorgaans beperkt tot de gebruikelijke pauzemomenten. Daarnaast wordt verwacht dat de nieuwe beplanting zal bijdragen aan de verzachting van geluidsoverdracht naar de omliggende percelen.

Wat betreft de uitbreiding van het schoolgebouw en de mogelijkheid om ramen te openen, wordt opgemerkt dat dit slechts occasioneel gebeurt. Het openen van ramen veroorzaakt geen structurele geluidsoverlast en blijft binnen de normale gang van zaken in een schoolomgeving.

2. Visuele en esthetische hinder

De vormgeving en kleurkeuze van een gebouw zijn in principe vrije ontwerpkeuzes en maken integraal deel uit van de architecturale visie. Bovendien worden gemeenschapsvoorzieningen, zoals scholen, beschouwd als functies die zichtbaar mogen zijn en zich architecturaal kunnen onderscheiden van een woonomgeving.

De geplande luifel met witte staven in een organisch patroon draagt bij aan de herkenbaarheid van het schoolgebouw als publieke voorziening en vormt een eigentijds architecturaal element. Hoewel bomen tijd nodig hebben om te groeien, bieden ze op termijn een natuurlijke buffer en verzachten ze de visuele impact van de nieuwbouw.

Wat betreft de kleurstelling van de nieuwe sierpleister, is het belangrijk te erkennen dat publieke gebouwen niet noodzakelijk dezelfde kleur- en vormtaal hoeven te volgen als de omliggende woongebouwen. De gekozen blauwe tint draagt bij aan de identiteit van de school en past binnen de ontwerpvrijheid die gemeenschapsvoorzieningen toekomt.

3. Privacyverlies

Voorliggende aanvraag voldoet volledig aan de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot mogelijke storende zichten. De betreffende luifel bevindt zich op een minimale afstand van 9 meter tot de aangrenzende perceelsgrenzen en wordt aanvullend afgeschermd door de aanplanting van hoogstammige bomen. Bijgevolg wordt geconcludeerd dat de inkijk in de omliggende tuinzones beperkt en aanvaardbaar zal blijven.

Bij de uitbreiding van het schoolgebouw heeft de aanvrager ervoor gekozen om de raampartijen aan de zijde van de perceelsgrenzen uit te voeren in kathedraalglas, waardoor inkijk naar de aanpalende percelen wordt voorkomen. De voorgestelde aanpassing van bezwaarschrijvers om uitsluitend vaste ramen te voorzien, wordt niet als noodzakelijk beschouwd. Ramen worden doorgaans slechts gedurende een korte tijd volledig geopend, waardoor er geen significante inbreuk op de privacy van de omliggende percelen kan ontstaan. Bovendien is een beperkte mate van inkijk inherent aan stedelijke ontwikkelingen.

4. Milieueffecten

Gezien de kleinschaligheid van het project is het aannemelijk dat er geen aanzienlijke bijkomende milieueffecten te verwachten zijn. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is. Er wordt erkend dat de bouwwerf effecten zal hebben op de omgeving, doch redelijkerwijs kan worden aangenomen dat die niet als aanzienlijk te beschouwen zijn zoals bedoeld in de MER-wetgeving.

5. en 6. Verlies van zonlicht en niet respecteren van de perceelsgrens

Het te slopen deel van het schoolgebouw bevindt zich op een afstand van minimaal 2,4 meter tot maximaal 3,02 meter van de aangrenzende perceelsgrenzen, met een gevellengte van 7,95 meter en een bouwhoogte van 9,15 meter. In de nieuwe situatie wordt het vervangende volume op een afstand van minimaal 3,3 meter tot maximaal 4,03 meter van de perceelsgrenzen ingeplant. Dit nieuwe volume heeft een gevellengte van 10,2 meter en een bouwhoogte van 7,38 meter.

De positionering en bouwhoogte van het nieuwe volume voldoen aan de voorschriften van het RUP Rijsenberg. De bijkomende ruimtelijke impact tov de bestaande toestand blijft relatief beperkt en aanvaardbaar. Hoewel de gevellengte toeneemt voorziet het nieuwe volume een grotere afstand tot de perceelsgrenzen en een lagere bouwhoogte dan in de bestaande toestand.

7. Communicatie

Het is terecht dat een goede communicatie met de buurt essentieel is bij bouwprojecten, zeker in een omgeving waar de school en omliggende woningen elkaar grenzen. Het initiatief ligt hiervoor bij de aanvrager. Het belang van een duidelijke en tijdige communicatie met de omwonenden wordt als opmerking bij deze omgevingsvergunning opgenomen.

8. Bouwhinder

Een bouwwerf veroorzaakt onvermijdelijk tijdelijke geluidshinder, wat inherent is aan elk bouwproject. Het is echter de verantwoordelijkheid van de bouwheer om deze hinder voor de omwonenden tot een minimum te beperken.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

Voorliggende aanvraag betreft een reorganisatie en uitbreiding van de school, enerzijds in functie van een beperkte capaciteitsuitbreiding en anderzijds om het schoolgebouw integraal te conformeren met de brandweervereisten. De werken situeren zich volledig binnen een bestaande schoolsite die erkend en in overeenstemming is met de programma-voorschriften van het RUP Rijsenberg.

VOLUME

De voorgestelde volume-uitbreidingen voldoen integraal aan de voorschriften van het RUP Rijsenberg. Deze voorschriften zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De uitbreiding op de eerste verdieping aan de achterzijde behoudt voldoende afstand tov de omliggende perceelsgrenzen waardoor de ruimtelijke impact beperkt blijft. Over deze uitbreiding waren geen bezwaren in het openbaar onderzoek.

Ook de aanpassingen aan de voorzijde van het gebouw zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Het te slopen deel van het schoolgebouw bevindt zich op een afstand van minimaal 2,4 meter tot maximaal 3,02 meter van de aangrenzende perceelsgrenzen, met een gevellingte van 7,95 meter en een bouwhoogte van 9,15 meter. In de nieuwe situatie wordt het vervangende volume op een afstand van minimaal 3,3 meter tot maximaal 4,03 meter van de perceelsgrenzen ingeplant. Dit nieuwe volume heeft een gevellingte van 10,2 meter en een bouwhoogte van 7,38 meter.

De positionering en bouwhoogte van het nieuwe volume voldoen aan de voorschriften van het RUP Rijsenberg. De bijkomende ruimtelijke impact tov de bestaande toestand blijft relatief beperkt. Hoewel de gevellingte toeneemt voorziet het nieuwe volume een grotere afstand tot de perceelsgrenzen en een lagere bouwhoogte dan in de bestaande toestand.

OMGEVINGSAANLEG

De nieuwe luifelstructuur wordt als verbindend element op de site ingezet. De hoogte van deze luifelstructuur bedraagt max. ca. 7,6 m. Deze inrichting is in overeenstemming met de RUP-voorschriften en betekent een grote meerwaarde voor het gebruik van de buitenruimte.

De voorgestelde omgevingsaanleg creëert een evenwichtige verdeling tussen verharde oppervlakte en groene onverharde zones. De nieuwe hoogstammige bomen worden strategisch ingeplant zodat er een groenscherm ontstaat met de direct aanpalende burens.

De groenaanleg wijkt slechts in beperkte mate af van de voorschriften van het RUP Rijsenberg en wordt als een aanvaardbare afwijking beoordeeld (zie 4.1.ruimtelijke uitvoeringsplannen).

MOBILITEIT

Het dossier en de plannen werden vooraf besproken met het Mobiliteitsbedrijf. Vooral het voorzien van voldoende kwalitatieve, comfortabele fietsparkeerplaatsen was een must en werd uitvoerig bekeken.

Fiets

- Er worden 60 reguliere fietsparkeerplaatsen voorzien, 55 fietsen hebben een aanbindmogelijkheid aan de structuur van de fietsenstalling, 5 fietsen hebben een aanbindmogelijkheid d.m.v. een stalen ring in de muur
- Er worden 15 fietsparkeerplaatsen voor kinderfietsen voorzien, deze kunnen worden vastgemaakt aan het vaste fietsrek
- Er worden 3 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien, deze hebben een aanbindmogelijkheid d.m.v. een stalen ring in de muur
- Alle fietsenstallingen zijn overdekt

ERFGOED

De school omvat op vandaag de percelen Rijsenbergstraat 26 en Rijsenbergstraat 40. Beide percelen zijn gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het perceel Rijsenbergstraat 26 is eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: [Art-decoburgerhuis | Inventaris Onroerend Erfgoed](#). De opname op de inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het pand. Deze woning is bovendien aangeduid als onderdeel van *'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles'* volgens het [RUP Rijsenberg](#).

In functie van erfgoedwaarde is er geen bezwaar bij de verbouwing van de eigenlijke schoolgebouwen. Deze zijn nauwelijks zichtbaar vanaf het openbaar domein en vormen ook geen onderdeel van de *'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles'* volgens het RUP Rijsenberg.

Het behoud van de woning Rijsenbergstraat 26 als woning wordt gunstig geadviseerd. Deze woning werd oorspronkelijk opgericht als eengezinswoning, werd aangekocht door de school maar wordt nu terug als eengezinswoning te koop gesteld. Behoud als eengezinswoning biedt de beste garanties op behoud van de aanwezige erfgoedwaarden. Een deel van de oorspronkelijke tuin wordt aan de speelplaats toegevoegd. Het resterende deel is nog steeds voldoende groot als tuin bij de eengezinswoning. Mede door behoud van dit deel tuin blijft de woning aantrekkelijk als eengezinswoning, wat opnieuw het behoud van deze woning en haar erfgoedwaarde ten goede komt.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024134586 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen /optimaliseren van het bestaand schoolgebouw, het bouwen van fietsenstalling, de heraanleg van de speelplaats en bouw van luifel op de speelplaats aan mevrouw Aletta Rambaut gelegen te Rijsenbergstraat 26 en 40, 9000 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 februari 2025 met kenmerk 030288-020/SS/2025).

Verharding

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

Infiltratievoorziening

Aangezien een bovengrondse infiltratievoorziening niet haalbaar is wegens beperkte buitenruimte en veiligheidsrisico's, moet een alternatieve oplossing worden uitgewerkt. Een infiltratieput is in deze situatie de meest geschikte oplossing en kan goed gecombineerd worden met waterdoorlatende verharding. De infiltratievoorziening dient conform de GSV een volume van 15.664,44 l en een oppervlakte van 37,98 m² te hebben.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

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

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

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

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/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Openbaar domein:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 9 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de brandweertoegang, er is geen staanplaats vergund op dit perceel.

De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

De intekening van het openbaar domein voldoet niet in deze aanvraag, het zebrapad ontbreekt en de bestaande boordsteenverlagingsen staan niet aangeduid. Dit maakt het moeilijk om een inschatting te maken of er aanpassingen nodig zijn in functie van de brandweertoegang. De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. Alle overbreedtes tov de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grasdallen. Een eventueel voorstel tot aanpassing dient voorgelegd te worden aan de wegendienst.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein aan te passen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein aangepast worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na

de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

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

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen, komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir thv de perceelsgrens.

Sloop

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Communicatie

Er wordt nadrukkelijk gevraagd om de aanpalende burens tijdig en op een transparante manier te informeren over de uitvoering van de werken. Dit houdt in dat de aanvrager voorafgaand aan de werken duidelijke communicatie voorziet over de planning, de duur en de mogelijke hinder die de bouwwerken met zich mee kunnen brengen. Daarnaast wordt het aanbevolen om tijdens de uitvoering regelmatig updates te geven over de voortgang en eventuele wijzigingen in de planning.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of

verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_03396 - OMV_2024134586 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen /optimaliseren van het bestaand schoolgebouw, het bouwen van fietsenstalling, de heraanleg van de speelplaats en bouw van luifel op de speelplaats - met openbaar onderzoek - Rijsenbergstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024134586

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_verbouwing school_L_N_1_U 011 legende.pdf	LsR54zW14IUGoopWiTJkhg==
BA_verbouwing school_I_B_1_U 011 inplanting bestaand.pdf	2M9YGQOGe55F9/caTrlOIg==
BA_verbouwing school_I_N_1_U 011 inplanting nieuw.pdf	7GSx8q+06QfcOQk5TceBnw==
BA_verbouwing school_G_N_4_U 011 gevel noordoost nieuw.pdf	73voRbxjXT27GjOmDFy/5g==
BA_verbouwing school_G_N_1_U 011 gevel zuidwest nieuw.pdf	a//7e+I7qUn2I5DkED3wdQ==
BA_verbouwing school_G_B_2_U 011 gevel zuidoost bestaand.pdf	JUrqNzB++aug2eMuc0EAGw==
BA_verbouwing school_G_B_1_U 011 gevel zuidwest bestaand.pdf	6kuNI8NfRWDcLByCpLRPpg==
BA_verbouwing school_G_N_2_U 011 gevel zuidoost nieuw.pdf	bi5n5kS4NoLngnugwGQWTA==
BA_verbouwing school_G_B_3_U 011 gevel noordwest bestaand.pdf	qg9RU8NW4AsL5UHDwUn84g==
BA_verbouwing school_G_N_3_U 011 gevel noordwest nieuw.pdf	+mRqk3O7BHrepywUH+4osw==
BA_verbouwing school_G_B_4_U 011 gevel noordoost bestaand.pdf	sq/6ReOaMVn5e2EsjZbAwA==
BA_verbouwing school_T_B_1_U 011 terreinprofiel bestaand.pdf	rNZJbJtapSON8ibfTkqNNw==
BA_verbouwing school_T_N_1_U 011 terreinprofiel nieuw.pdf	7piUjDn6+tBnWjQnRL12Tw==
BA_verbouwing school_S_N_2_U 011 snede BB nieuw.pdf	MU8vLiFcTb/fezYlv0fZFA==

BA_verbouwing school_S_N_3_U 011 snede CC nieuw.pdf	FmbRVb701SO1vrs6YPUIQ==
BA_verbouwing school_S_B_1_U 011 snede AA bestaand.pdf	zb/AayOuPvw4S8snoTD6AA==
BA_verbouwing school_S_B_2_U 011 snede BB bestaand.pdf	h4pSSL63nYwc0XyRM79JPA==
BA_verbouwing school_S_N_1_U 011 snede AA nieuw.pdf	O8UVvRwb86QLQNu5+fLwqQ==
BA_verbouwing school_P_N_4_U 011 dakenplan nieuw.pdf	2/ULctbHWpXty3+wRYF8FQ==
BA_verbouwing school_P_N_2_U 011 plan gelijkvloers nieuw.pdf	X2sR6oceMRJYOWGBxQ54Mg==
BA_verbouwing school_P_B_1_U 011 plan gelijkvloers bestaand.pdf	P6TAjXD496cRmcevdA7pZQ==
BA_verbouwing school_P_N_3_U 011 plan verdieping nieuw.pdf	Fcki8i2eHv1FRjPhxjngNw==
BA_verbouwing school_P_B_2_U 011 plan verdieping bestaand.pdf	TQLzl3N9ZP8rMmQHFJ/Ujw==
BA_verbouwing school_P_N_5_U 011 tekeningen fietsenstalling nieuw.pdf	LGPUwT6h5ZoPKxo2PVWudw==
BA_verbouwing school_P_N_1_U 011 plan fundering en riolering nieuw.pdf	VbLmRSCFpG1FRcmk9ec54g==