



2025_CBS_05143 OMV_2024130182 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren, verbouwen en exploiteren van de voormalige Veeartsenijschool als kunstinstelling, het bouwen van een nieuw volume, het tijdelijk bemalen voor de aanleg van de ondergrondse kelderconstructies, het voorzien van omgevingsaanleg, het slopen van 2 niet-vrijstaande gebouwen en het rooien van 4 bomen - met openbaar onderzoek - Casinoplein en Coupure, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Autonome Raad van het Gemeenschapsonderwijs - Administratieve Diensten OI met als contactadres Willebroekkaai 36, 1000 Brussel heeft een aanvraag (OMV_2024130182) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 december 2024.

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

- Onderwerp: het restaureren, verbouwen en exploiteren van de voormalige Veeartsenijschool als kunstinstelling, het bouwen van een nieuw volume, het tijdelijk bemalen voor de aanleg van

de ondergrondse kelderconstructies, het voorzien van omgevingsaanleg, het slopen van 2 niet-vrijstaande gebouwen en het rooien van 4 bomen

- Adres: Casinoplein 23, Coupure 308 en 312, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 2207F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

De site van ongeveer 2,5 ha waarop de gebouwen van de voormalige veeartsenijschool zich bevinden, strekt zich uit tussen Coupure Rechts (westzijde), de Theresianenstraat (noordzijde) en aan de oostzijde de Wispelbergstraat, J. Daisnestraat en het Casinoplein.

Op deze site bevinden zich de beschermde monumenten:

- 'Veeartsenijschool: Provinciale Hogere Arbeidsschool'
- 'Veeartsenijschool: conciërgewoning en voorbouw Pharmacodynamie'
- 'Veeartsenijschool: Instituut voor Pathologie'
- 'Veeartsenijschool: Instituut voor Anatomie'

Het project ligt binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht 'Coupure en omgeving'.

De site is opgenomen als 'Coupure en omgeving' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 132189). Daarnaast is de site ook opgenomen als 'Gentse Veeartsenijschool' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 132873).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag omvat:

- De sloop van 2 niet-vrijstaande gebouwen, nl een deel van G40 en een deel van G44

De voormalige labo- en stalvleugel van gebouw G40 en enkele vleugels van G44 worden gesloopt vanwege hun slechte bouwkundige staat. De gesloopte delen van G40 dateren uit circa 1935 en vertonen ernstige betonrot. De vleugels van G44 (gebouwd tussen 1968 en 1970) verkeren bouwfysisch in slechte staat en beperken de lichtinval op het beschermde gebouw. Zowel bovengrondse als ondergrondse delen worden volledig gesloopt. De historische tuinmuur aan de zuidzijde blijft behouden en wordt waar nodig hersteld. Materialen uit G40 worden deels gerecupereerd voor restauratiewerken aan andere monumentale gebouwen.

- De restauratie en verbouwing van vier erfgoedgebouwen, nl G40, G41, G43 en G44

De vier erfgoedgebouwen (G40, G41, G43, G44) worden grondig gerestaureerd. Zowel exterieur als interieur worden hersteld, waarbij onder meer gevels, schrijnwerk, vloeren en waardevolle interieurelementen aangepakt worden. Nieuwe ingrepen worden waar mogelijk beperkt in omvang. Historische kleuren en materialen worden hergebruikt of nagebootst. Nieuwe gevelopeningen en infrastructuur worden ingepast om toegankelijkheid en functionaliteit van de

gebouwen te verbeteren. De functionele invulling per gebouw is als volgt:

G41 (Muziek):

Wordt de thuishaven van de muziekafdeling. De halfondergrondse kelder wordt via een nieuwe patio-inkom omgevormd tot volwaardige les- en oefenruimtes. Bovengronds komen muziekklassen en het voormalig auditorium wordt heringericht voor groepsmusiceren.

G43 (Ontmoeten en organisatie):

Wordt de administratieve kern. Het gelijkvloers huisvest beide schoolsecretariaten, en in het voormalig museum komen flexplekken. De grote ruimte op maaiveldniveau blijft voorlopig casco. De bovenverdieping bevat directie- en vergaderruimtes, en in de kelder komt een grote fietsenstalling.

G40 (Dans):

Wordt ingericht voor dans en jonge muziekstudenten. Het gelijkvloers krijgt sanitair en muziekklassen voor jonge of leerlingen met specifieke noden. Op de bovenverdiepingen komen danszalen, waaronder een podiumzaal in de voormalige cinemazaal.

G44 (Algemene educatie):

Herbergt algemene vakken. Het gelijkvloers bevat klaslokalen en een open leercentrum aan de speelplaats. Boven komen meer klaslokalen en ruimtes voor dans, woord en musical in de best verlichte delen van het gebouw.

- Het bouwen van een nieuw volume dat G40 en G44 met elkaar verbindt, ter hoogte van de te slopen bouwdelen

Op de locatie van het voormalige casino komen een kunstenfoyer, dansklassen en een podiumzaal. De nieuwbouw voorziet in functies die niet binnen de bestaande gebouwen gerealiseerd kunnen worden vanwege schaal, programma en het behoud van openheid naar het binnengebied.

De gelijkvloerse verdieping van de nieuwbouw bevat een onthaalruimte, kantine, informele oefenzones en drie dansklassen. Deze worden gescheiden door patio's die daglicht binnenbrengen. Op de eerste verdieping bevindt zich een podiumzaal met een capaciteit van 200 personen aangevuld met backstagevoorzieningen. De toegang tot de zaal verloopt via een aparte circulatieruimte.

De tweede verdieping omvat geluidsstudio's, een opslagruimte voor podiumtechniek en de regieruimte. Op de derde verdieping bevinden zich technische installaties en een terras. De voorgevel is grotendeels opgebouwd uit beglazing met aluminium profielen. De gevels rond de podiumzaal zijn afgewerkt met geglazuurde baksteen en bevatten beperkt aantal openingen, onder andere omwille van akoestiek.

- Het bouwen van een evacuatietrapp bij G42b, het schoolgebouw dat nu reeds door GO! Tectura Gent-Centrum gebruikt wordt

Gebouw G42B van GO! Tectura Gent-Centrum beschikt op de eerste verdieping niet over een tweede evacuatielroute. Daarom wordt een buitentrap geplaatst aan de oostgevel, op een blind gevelvlak. De trap staat los van het gebouw, sluit aan op een verhard pad naar de speelplaats en wordt enkel als nooduitgang gebruikt. Intern wordt een gecompartmenteerde evacuatielweg voorzien via een nieuwe deuropening.

- Het heraanleggen van de omgeving, met een kleine pocketparking, een nieuwe logistieke helling naar de kelder, wegen en paden, groenzones met nieuwe bomen, beplanting, infiltratiebekkens, verlichting, ...

Het ontwerp heeft tot doel om de verharde binnenruimte tot een toegankelijke groene ontmoetingsplek te transformeren waarbij biodiversiteit en klimaatadaptatie wordt versterkt. Het gebied wordt autoluw, met alleen toegang voor interventievoertuigen via het Casinoplein. Nieuwe en bestaande bomen worden gecombineerd met inheemse planten en halfverharde paden, geïntegreerd met infiltratiebekkens voor waterbeheer. Er is een pocketparking voorzien met 9 parkeerplaatsen.

- Het vellen van vier hoogstammen

Het bomenbestand op de site is geïnventariseerd. Alle gezonde bomen blijven behouden. Enkele dode of zwakke bomen die een gevaar vormen, worden verwijderd. Dit betreft onder andere een Sorbus Aria (nummer 13) en een Fagus Sylvatica (nummer 22), waarvoor een extra tomografie is uitgevoerd. Daarnaast worden ook twee dode stammen van een Fraxinus (nummer 24) en een Cedrus Libani (nummer 11) verwijderd.

De site wordt ontsloten via drie verschillende toegangen, elk met een eigen karakter en functie:

- Aan het Casinoplein: De hoofdtoegang en het officiële adres van de site; toegankelijk voor voetgangers, fietsers, gemotoriseerd verkeer, laden en lossen, en hulpdiensten.
- Aan de Coupure, tussen G40 en G43: Een toegang exclusief voor voetgangers en fietsers, met een focus op zachte mobiliteit.
- Aan de Coupure: tussen het beschermde hek en gebouw G42B: Een privé-ingang naar de pocketparking, bedoeld voor specifieke gebruikers.

Op de site bevindt zich een distributie gascabine (eigenaar Fluvius) achter het hekwerk aan de Coupure. Fluvius zal deze gascabine vernieuwen en na overleg met GO! en de stadsdiensten ook enkele meters verplaatsen, richting het gebouw G43. Het verplaatsen van de gascabine maakt geen deel uit van deze aanvraag tot omgevingsvergunning. Fluvius dient hiervoor zelf een aanvraag in.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het restaureren, verbouwen en exploiteren van de voormalige Veeartsenijschool als kunstinstelling, het bouwen van een nieuw volume, het tijdelijk bemalen voor de aanleg van de ondergrondse kelderconstructies, het voorzien van omgevingsaanleg, het slopen van 2 niet-vrijstaande gebouwen en het rooien van 4 bomen.

Autonome Raad van het Gemeenschapsonderwijs vraagt een omgevingsvergunning klasse 2 aan voor een exploitatie gelegen aan Coupure 312, 9000 Gent, gekend als de beschermde Veeartsenijschool.

Hier zullen twee kunstinstellingen hun thuis vinden: het secundair kunstonderwijs voor Muziek & Dans (MUDA) en de Kunstacademie De Poel.

De site is momenteel vergund (referentienummer Vlarem - M03/44021/1506/1/M/1) tot en met 13 januari 2030 en heeft betrekking op de school GO!Tectura Gent-Centrum die reeds op de site gevestigd is.

Voor de nieuwe school MUDA + DKO wordt een nieuwe vergunning aangevraagd.

De campus voorziet niet alleen in inspirerende lesruimtes, maar ook in een uitgebreide administratieve vleugel en diverse voorstellingszalen, waaronder een gloednieuwe podiumzaal met een capaciteit van 200 plaatsen. Deze zal enkel en alleen in het kader van eigen lessen gebruikt worden (niet laten gebruiken en/of verhuren aan externe partijen (derden))

De site is geopend van maandag tot zaterdag van 8u00 tot 22u00, en op zondagvoormiddag.

Het project omvat volgende ingedeelde inrichtingen:

- lozing van huishoudelijk afvalwater
- drie warmtepompen
- muziekactiviteiten (in de foyer en podiumzaal).

Tevens is er een niet-ingedeelde transformator en BEO-veld voorzien.

Verder is er een bemaling nodig ten behoeve van de ondergrondse kelderconstructies, waarbij er een lozing van 67.900 m³ bemalingswater aangevraagd wordt. Dit is een tijdelijke activiteit die over een periode van 200 dagen zal plaatsvinden.

Als meetmogelijkheid wordt een aftapkraantje voorzien.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Lozen van max. 3,86 m ³ /u - 14.100 m ³ /j huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering klasse 3 Nieuw	14100 m ³ /jaar
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) Lozen van bemalingswater (gemiddeld debiet van 14,1 m ³ /h en 23 m ³ /h bij opstart) klasse 2 Nieuw	14,1 m ³ /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m ³ /u tot en met 50 m ³ /u) Lozen van bemalingswater (gemiddeld debiet van 14,1 m ³ /h; 23 m ³ /h bij opstart) klasse 2 Nieuw	14,1 m ³ /uur
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Drie warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 399 kW. klasse 2 Nieuw	399 kW

32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is Podiumzaal en foyer waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is klasse 3 Nieuw	95 DB(A)_LAEQ_15
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte 1 podiumzaal klasse 3 Nieuw	1 podiumzaal
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Bemaling ten behoeve van een ondergrondse kelderconstructies klasse 2 Nieuw	67900 M3/JAAR

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn relevant voor deze aanvraag:

Omgevingsvergunningen

- * Op 30/04/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het herstellen en renoveren van een bestaand gebouw en het verplaatsen van de hoogspanningsinstallatie binnen dit gebouw. (OMV_2020011408)
- * Op 27/05/2021 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van 5 dennen. (OMV_2021050165)
- * Op 02/02/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van riolerings-, wegenis-, infra- en terreinaanlegwerken. (OMV_2021120285)
- * Op 17/10/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de karkasrestauratie (wind- en waterdicht) van gebouw g41 (voormalig anatomiegebouw) van de voormalige veeartsenijschool. (OMV_2024079600)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 27/08/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van de blokken a en b en de ontmanteling van de gebouwen c, d en l in functie van de geplande verbouwingen. (2002/791)
- * Op 26/04/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van de voormalige veeartsenijschool. (2003/930)
- * Op 11/03/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van stallingen en instandhoudingswerken. (2008/1183)
- * Op 16/12/2010 werd een vergunning afgeleverd voor een nieuwbouw van een technische middelbare school bestaande uit werkplaatsen 'bouw', 'schilder en decoratie' en bijhorende klassen met de heraanleg van een speelplaats, voorzien van een nieuw hek rond de speelplaats en het rooien van 3 bomen. (2010/786)

- * Op 06/04/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een publieke ruimte in het coupurepark. (2012/88)
- * Op 04/08/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tijdelijk kunstwerk (ongeveer 6 maanden): tekst in fosfordraad. (2016/10083)
- * Op 25/01/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een boom. (2017/10176)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 2 mei 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 5 mei 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. De wijzigingen komen tegemoet aan het eerder ongunstig advies van Farys met betrekking tot de afwaterings- en rioleringsstudie. De aanpassingen zijn niet van dien aard dat ze de rechten van derden schenden of een nieuw openbaar onderzoek vereisen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Onroerend Erfgoed afgeleverd op 14 april 2025 onder ref. 4.002/44021/32.94: Het volledige advies is na te lezen in het Omgevingsloket. De omgevingsambtenaar sluit zich integraal aan bij dit advies.

(...)

Gunstig advies met voorwaarden

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies onder voorwaarden:

- * *De sloop van volumes in het zuiden van de site*
- * *De restauratie en herbestemming van vier monumenten, nl. G40, G41, G43 en G44, met uitzondering van de werken die hieronder zijn uitgesloten (zie ongunstig advies)*
- * *Het bouwen van een nieuw volume dat G40 en G44 met elkaar verbindt*
- * *Het bouwen van een evacuatietrapp bij gebouw G42b*
- * *De nieuwe omgevingsaanleg*
- * *Het rooien van drie bomen*

(...) De opgesomde handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- * *Afbraak van de niet-waardevolle volumes en de bouw van de nieuwbouw mag geen schade aan de omliggende monumenten of waardevolle elementen in het stadsgezicht veroorzaken. De nodige beschermingen moeten aangebracht worden en de stabiliteit moet verzekerd blijven.*
- * *Bij het maken van de nieuwe gevelopening in gebouw G42B voor de realisatie van de brandtrap moeten de maten zoals op plan aangehouden worden. Herstellingen aan het metselwerk rondom de opening moeten gebeuren met hetzelfde type baksteen (formaat, kleur, textuur) en met dezelfde voegmortel (kleur, korrel, voegdiepte en -samenstelling).*
- * *De samenstelling van de voegmortels van de gebouwen is niet gekend. Herstel van de voegen moet conform de originele samenstelling zijn, zodat technische compatibiliteit en eigenschappen (kleur, textuur,...) dezelfde zijn. Voor gevels die volledig hermetst*

moeten worden, zoals delen van G40 en G44 zal nog een mortelanalyse gebeuren. Voor gebouwen met minimale herstellingen zal gewerkt worden met een zo zacht mogelijk product, nl. een kalkmortel.

* Voor de reconstructie van het stalen en houten schrijnwerk moeten de nieuwe profielen de originele zo goed mogelijk benaderen, zoals voorzien in het bestek. De uitvoerder moet detailtekeningen van de nieuwe toestand opmaken en ons dit ter goedkeuring voorleggen.

* De richtlijnen uit de boom effect analyse (BEA) zijn strikt op te volgen, inclusief de te plaatsen werfhekkens (zoals ook aangegeven op plan bij aanvraag).

* De werken in de geïdentificeerde knelpuntzones (waaronder de zone met parkeerplaatsen langsheen de Coupure) in het rapport moeten steeds onder begeleiding van een gecertificeerd boomtechnieker (ETT) gebeuren.

* De bemaling vindt best plaats buiten het groeiseizoen van bomen, nl. van november tot maart. Een erkend boomtechnieker (ETT) maakt een beregeningsplan op om alle bomen binnen de invloedzone van de bemaling dat ten laatste drie maanden voor de start van de werken aan het agentschap bezorgd worden.

* In het bijzonder moet er voldoende aandacht zijn voor bomen beschermd als erfgoedelementen:

* De bomen op de site van de veeartsenijschool;

* De bomenrij langsheen de Coupure;

* De bomen binnen de tuinen bij het Klooster van de ongeschoeide karmelietessen.

* Een erkend boomtechnieker volgt de impact van de bemaling en maatregelen in functie van het beperken van schade aan de bomen op tijdens de werken.

* Drie bomen kunnen gerooid worden conform de aanbevelingen, namelijk:

* Es (*Fraxinus*, nr. 24 in BEA);

* Ceder (*Cedrus libani*, nr. 11 in BEA);

* Meelbes (*Sorbus aria*, nr. 13 in BEA)

* Deze bomen vervangt u in de nieuwe omgevingsaanleg, op dezelfde locatie door hoogstammige toekomstbomen.

* Bij uitval plant u een nieuwe hoogstamboom aan in het daaropvolgende plantseizoen.

Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.

Ongunstig advies

Volgende werken krijgen **een ongunstig advies** omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

* Restauratie van de interieurs van de 4 beschermde monumenten

* De inbreng van nieuwe elementen in het interieur van de monumenten, zoals nieuwe vloeren, plafonds, technieken, isolatie,...

In het dossier ontbreken namelijk:

- een nauwkeurige beschrijving van de werken;

- een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt;

- bijhorende uitvoeringsdetails

De diagnose- en verantwoordingsnota's horend bij de restauratieve werken aan de interieurs zijn wel aan deze aanvraag toegevoegd. Deze zijn op voorhand grondig doorgesproken, waardoor we geen opmerkingen hebben op de restauratievisie van de interieurs. Tijdens de voorbesprekingen kwamen ook de nieuwe ingrepen horend bij de herbestemming, alsook de inbreng en positie van technieken aan bod. De uitvoeringsbestekken en -details zijn evenwel niet aan de aanvraag toegevoegd, waardoor voor deze werken nog een toelating moet aangevraagd worden.

*Volgende handelingen krijgen een **ongunstig advies** omdat ze afbreuk doen aan de bescherming:*

** Het rooien van een beuk (*Fagus sylvatica*, nr. 22 in BEA), ter hoogte van de Coupure. (...)*

4.2. Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu) afgeleverd op 8 mei 2025 onder ref. KAGA/BG/TD/124491/52786: DEELASPECT WATER. Het volledige advies is na te lezen in het Omgevingsloket.

4.3. Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu) afgeleverd op 28 april 2025 onder ref. OVL-05651-A.: Het volledige advies is na te lezen in het Omgevingsloket.

4.4. Gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 15 mei 2025 onder ref:omv-2024130182 Behandeling in eerste aanleg-002: Het volledige advies is na te lezen in het Omgevingsloket. De omgevingsambtenaar sluit zich integraal aan bij dit advies.

Het project voldoet aan het standstilbeginsel. Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium.

4.5. Gunstig advies van Farys afgeleverd op 15 mei 2025 onder ref AD-25-322: Het volledige advies is na te lezen in het Omgevingsloket. De omgevingsambtenaar sluit zich integraal aan bij dit advies.

Gelieve rekening te houden met volgende aandachtspunten:

- Niet alle afmetingen van de wadi's zijn even duidelijk vermeld op de plannen. Gezien de berekeningen moeten de wadi's volgens bijgevoegde plannen blijven behouden blijven*
- Gezien de grootte van de infiltratievoorziening kunnen 2 noodoverlopen dmv straatkolk worden toegestaan. Dit thv dichtste punten langs de zijde van de Wispelbergstraat. Momenteel is dit op eigen initiatief gewijzigd naar 1 resterende overloop*
- Farys maakt bedenkingen bij de voorgestelde verbindingen tussen de wadi's. Naar ruiming, onderhoud lijkt deze moeilijk bereikbaar te zijn. Bijkomend zullen alle leidingen continu onder water staan. Een betere oplossingen als verbindingen zijn bv verholten goten, acodrains,..*

4.6. Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 8 mei 2025 onder ref:033564-014/EHA/2025

Het volledige advies is na te lezen in het Omgevingsloket. De omgevingsambtenaar sluit zich integraal aan bij dit advies.

*Gelieve rekening te houden met volgend aandachtspunt:
Toegang tot de site voor de brandweervoertuigen.*

4.7. Voorwaardelijk gunstig advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID afgeleverd op 25 maart 2025 onder ref. 10433. Het volledige advies is na te lezen in het Omgevingsloket. De omgevingsambtenaar sluit zich integraal aan bij dit advies.

De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA.

Motivering

Gezien de hoge onthaalcapaciteit van de gebouwen G40, G41, G44 en gebouw NB, heeft de commissie beslist dat er in alle voor de leerlingen toegankelijke ruimtes van de gebouwen G40, G41, G44 en gebouw NB ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

4.8. Geen bezwaar advies van Fluxys NV afgeleverd op 18 maart 2025 onder ref. TPW-OL-2025207361: *Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag.*

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften:

Conform het BPA is de kroonlijsthoogte van nieuwbouw in de binnengebieden in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen beperkt tot 12 meter onder de 45 graden regel. Volgens de 45 graden regel wordt de hoogte van de bebouwing bepaald in functie van de afstand tot de perceelsgrenzen: De hoogte is beperkt tot een toegestane bouwhoogte van 3,5m op de perceelsgrenzen vermeerderd met een hoogte die gelijk is aan de afstand tot de perceelsgrens.

Toetsing:

- De totale hoogte van het nieuwbouwwolume bedraagt 14,55m ipv 12m.
- De totale hoogte van het nieuwbouwwolume voldoet aan de 45 graden regel, gemeten vanaf een hoogte van 4,5m ipv 3,5m op de perceelsgrens.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en

verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Motivatie:

De afwijkingen op de voorschriften zijn aanvaardbaar om volgende redenen:
De voorgestelde afwijkingen zijn relatief beperkt en brengen de doelstelling van het BPA niet in het gedrang. De ruimtelijke impact van de voorgestelde bouwhoogte situeert zich op eigen terrein en heeft geen nadelig effect op de ruime omgeving. Dit werd ook aangetoond in een bezonningsstudie die bij de omgevingsvergunningsaanvraag werd toegevoegd.
Over deze afwijkingen waren bovendien ook geen bezwaren gedurende het openbaar onderzoek.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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.

Conform art.34 van de toegankelijkheidsverordening dient de vergunningsaanvrager het advies in te winnen van een door de Vlaamse Regering erkende instantie over de toegankelijkheid van de handelingen bij het bouwen van gebouwen of gebouwencomplexen met een totale publiek toegankelijke oppervlakte na de werkzaamheden van ten minste 7500m², of het uitbreiden van dergelijke gebouwen of gebouwencomplexen, als de oppervlakte door die uitbreiding de drempel van 7500m² of een veelvoud ervan overschrijdt.

Voorliggende aanvraag bevat een voorwaardelijk gunstig advies van INTER (dossiernr. 20242400).

In bijzondere voorwaarde bij deze vergunning wordt opgelegd dat de aanvraag moet voldoen aan de toegankelijkheidsverordening en bijgevolg de bijzondere voorwaarden uit het advies van INTER moet naleven.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte genomen op 23/12/2024 met referentienummer ID31878 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt deels af naar de Coupure (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) en stroomt ook deels af naar de Lieve (beheerder stad Gent).

Het projectgebied ligt op minder dan 50m van de Coupure.

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

a) Gegevens relevant voor de watertoets:

Alle water afkomstig van de daken (G40, G41, G43, G44, G45 en de nieuwbouw) wordt opgevangen in regenwaterputten met een totale inhoud van 245000 liter en hergebruikt (toiletspoeling, onderhoud tuin en schoonmaak). Deze putten worden verspreid op het terrein ingepland, in de nabijheid van de gebouwen en de gebruikers, namelijk 2 20000 liter bij G43, 2 maal 20000 liter bij G41 en 165000 liter bij G40+G44 en nieuwbouw. Het regenwater van de daken van G40 en G44 dat vandaag via afvoerbuizen aan de voorgevel, in het voetpad rechtstreeks op de straatriolering is aangesloten, blijft ook in de toekomst via de bestaande afvoerbuizen rechtstreeks op de straatriolering aangesloten. Om technische redenen is het niet mogelijk om dit regenwater op de regenwaterputten aan te sluiten.*

De dakoppervlakte van de nieuwbouw bedraagt 1758 m2. De dakoppervlaktes van de bestaande gebouwen bedraagt voor G40 268 m2, voor G41 1197 m2, voor G43 1011 m2, voor G44 959 m2 en voor G45 256 m2. De totale dakoppervlaktes bedragen 5449 m2 (waarbij groendaken aan 50 % werden ingerekend).

Er is een semi-intensief groendak van 269 m2 voorzien voor een gedeelte van het plat dak van de nieuwbouw.

De totale dakoppervlakte voor de berekening van de regenwaterput bedraagt 5312 m2 (dit is de totale oppervlakte zonder de groendaken).

Aan 100 l/m2 is er een regenwaterput van 531200 liter nodig. Er wordt 245000 liter voorzien. Op de regenwaterputten van G43 wordt ook 22 m2 verharding aangesloten naast 729 m2 dakoppervlakte. Op de regenwaterputten van G41 wordt 88 m2 verharding aangesloten naast 1061 m2 verharding.

Er is op het terrein zoveel mogelijk onthard en waar mogelijk voorzien van waterdoorlatende verharding. Hierdoor kan de verharde, niet waterdoorlatende verharding beperkt worden tot 1873 m2. Op vandaag is er 5187 m2 verharding die naar de straatriolering afgevoerd wordt. Een gedeelte van de nieuw aangelegde verharding kan infiltreren in de groenzone naast de verharding. De oppervlakte verharding die in de bodem kan infiltreren bedraagt 407 m2. De oppervlakte niet waterdoorlatende verharding die naar een infiltratie-voorziening wordt afgevoerd bedraagt 1873 m2. Hiervan wordt er 1763 m2 rechtstreeks afgevoerd naar de

infiltratievoorzieningen. Voor een klein gedeelte van de verharding (110,31 m²), nl. deze die zich op niveau-1 bevindt (patio G41 en uitgang fietsenberging) moet het regenwater opgepompt worden, dit wordt samen met het hemelwater afkomstig van enkele daken opgepompt en afgevoerd naar de regenwaterput.

Voor de infiltratievoorziening dient er 5449 m² dak-30 m² (door aanwezigheid regenwaterputten) en 1873 m² verharding ingerekend. In totaal bedraagt dit 7292 m². Er is een infiltratievolume van 240636 liter en een infiltratieoppervlakte van 583,36 m² nodig. Er werd 203000 liter en een infiltratieoppervlakte van 627 m² voorzien.

Wanneer er rekening gehouden wordt met het grotere hergebruik mag een gedeelte van de dakoppervlakte in mindering gebracht. De totale dakoppervlakte na in mindering brengen van oppervlakte volgens de tabel 2 uit technisch achtergronddocument bedraagt 4154,33 m². De oppervlakte groendak/2 bedraagt 134,5 m² en de verharding bedraagt 1763 m². In totaal dient er voor de infiltratievoorziening dan 6051,83 m² ingerekend. Dit betekent dat een volume van 199,71 m³ en een infiltratieoppervlakte van 484,15 m² nodig is.

Het ontwerp van de groenzone werd vooral gestuurd door de benodigde capaciteit voor de opvang van water in het worst-case scenario zijnde een zomerse waterbom, wanneer er geen herbruik is omdat de campus gesloten is. De wadi's mogen bovendien geen overstort hebben naar de riolering bij T20. Om aan deze strenge eis te voldoen, wordt de centrale groenzone lager gelegd dan de pas van de omliggende verharding en worden er meerdere, onderling verbonden infiltratiebekkens gemaakt. Er wordt een infiltratievolume van 203 m³ en een infiltratieoppervlakte van 627 m² voorzien.

Uit de sirio-berekeningen bleek dat er geen overstort is bij T20 naar de straatriolering indien er een infiltratiekom gerealiseerd wordt met een volume van 203 m³ en een infiltratieoppervlakte van 627 m². De benodigde infiltratiekom wordt voorzien op het binnengebied en uitgevoerd als een cluster van onderling verbonden infiltratiekommen.

- 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 gelegen in fluviaal overstromingsgebied. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Volgens het hemelwaterformulier is er voor 531200 liter nodig terwijl er momenteel 245000 liter is voorzien. Deze 245000 liter kan aanvaard worden gezien er voor alle hemelwaterputten een minimale dekking van de vraag van 95 % is. Dit betekent bijvoorbeeld dat er voor G40-NB-G44 er 165 m³ voorzien wordt gezien er dan 95 % dekking van de vraag is. Ook voor G43 is er bij 2 putten van 20000 liter er 95,2 % dekking van de vraag is. Voor G41, is er bij 2 putten van 20000 liter er 96,5 % dekking van de vraag.

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater gezien er een infiltratievoorziening van 203000 liter wordt voorzien terwijl er 199710 liter nodig is (bij in mindering brengen dakoppervlakte door groter hergebruik). Strikt genomen is er een infiltratieoppervlakte van 484,15 m² nodig bij in rekening brengen groter hergebruik terwijl er 627 m² voorzien wordt. Er kan met de voorziene infiltratievoorzieningen akkoord gegaan

worden. Uit de sirio-berekeningen blijkt ook dat de overstort van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering niet werkt bij T20.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Er wordt geen impact op het grondwaterstromingspatroon verwacht.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

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

Waterkwaliteit

De lozing van het afvalwater en de grondwaterwinning zijn een ingedeelde activiteiten. De impact van de lozing/de grondwaterwinning wordt besproken onder het aspect afvalwater/bodem en grondwater. De lozing/de grondwaterwinning moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

De site ligt op 4.400 meter van het dichtstbijzijnde SBZ-gebied, namelijk “bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel” en op 1.750 meter van het dichtstbijzijnde VEN, namelijk “de Vallei van de Benedenleie”.

De vernieuwde buitenaanleg zorgt voor een verhoogde vergroening van de site gelegen naast de Groenklimaatas (GKA 7). Er wordt een gunstig advies afgeleverd om 3 hoogstammige bomen te verwijderen, die ofwel zijn afgestorven ofwel in zeer slechte gezondheidstoestand verkeren. Er worden voldoende nieuwe bomen heraan geplant.

De invloed van de bemaling op natuur wordt beperkt door de hoeveelheid opgepompt grondwater te beperken door te werken met peilsturing, door te lozen op oppervlaktewater en door bevoeiing te voorzien voor de nabijgelegen bomen. Dit wordt ook verder besproken.

Zowel de deposities van de stationaire bronnen als de verkeersgerelateerde deposities ten gevolge van de aanlegfase van het project zijn gering. Ook cumulatief zullen zij slechts een beperkte impact (<1%) hebben op de omliggende natuurgebieden. Het project zal niet leiden tot betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken, de habitats en soorten en hun instandhoudingsdoelstellingen (Artikel 36ter van het Natuurdecreet). Er is geen risico op meetbare of aantoonbare aantasting van de natuurlijke kenmerken van het betrokken SBZ. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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 7 maart 2025 tot en met 5 april 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 17 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Onvoldoende participatie en afstemming met beleidsvisies

De aanvraag voldoet niet aan de vereisten van goede ruimtelijke ordening, zoals vastgelegd in artikel 4.3.1 VCRO. Er is geen structureel overleg geweest met buurtbewoners, ondanks de grote impact op mobiliteit en leefbaarheid. De aanvraag sluit evenmin aan bij het mobiliteitsbeleid van Stad Gent, en er is geen toetsing aan de ruimtelijke draagkracht. De bestaande verkeersdruk (meer dan 600.000 voertuigen per jaar in de Wispelbergstraat) en slechte staat van het wegdek (kasseien, verzakkingen) worden genegeerd, net als jarenlange signalen van buurtbewoners over de nood aan verkeersremmende maatregelen.

2. Lacunes en onrealistische aannames in de mobiliteitsstudie

De mobiliteitsstudie schiet inhoudelijk tekort. Ze is gebaseerd op niet-verifieerbare en optimistische aannames, zoals een daling van het autogebruik door personeel van 61,5% naar 25%, terwijl uit communicatie van het GO! blijkt dat er nog geen enkele concrete maatregel is genomen. De studie houdt geen rekening met het specifieke karakter van de scholen (bv. technisch onderwijs met zware materialen), noch met realistische verplaatsingspatronen van ouders en leerlingen. Ook wordt te simplistisch aangenomen dat ouders na het afzetten van hun kinderen meteen terugkeren, wat in de praktijk zelden het geval is. Daarnaast is er sprake van een onderschatting van Kiss & Ride-bewegingen en geen afdoend plan voor leveringen aan de site.

3. Verkeersintensiteit en leefbaarheid:

De verkeersdruk in straten als Marialand is de afgelopen jaren alleen maar toegenomen, ondanks herhaaldelijke vragen van bewoners aan de stad voor maatregelen zoals een knip, fietsstrook of verkeersremmers. De studie bevestigt dat het verkeer zelfs nog zal toenemen, verspreid over de hele dag en zelfs tot op zaterdag, wat de leefbaarheid ernstig aantast. De verkeersstromen die uit de studie voortkomen gaan bovendien volledig in tegen het circulatieplan van 2017, dat stelt dat doorgaand verkeer in de binnenstad niet meer mogelijk zou mogen zijn. Toch blijft de buurt, in de praktijk, een doorgangsroute tussen verschillende zones binnen de R40.

4. **Parkeerdruk:**

De studie erkent een tekort van 42 parkeerplaatsen buiten de site, maar in werkelijkheid wordt de nood door bewoners geraamd op 196 plaatsen. De realiteit toont nu al een structureel tekort, waarbij buurtbewoners hun wagen vaak niet meer kwijt kunnen, zeker 's avonds. De suggestie om personeel in publieke parkings op afstand te laten parkeren is niet realistisch, aangezien deze vaak al overvol zijn. Bovendien kiezen bestuurders logischerwijs eerst voor parkeerplaatsen dicht bij de school, ook al zijn die bedoeld voor bewoners. Daarnaast wordt het effect van leerlingen (zoals bij het DKO) die met de auto komen en tijdelijk parkeren volledig genegeerd. Er wordt ten onrechte van uitgegaan dat deze voertuigen onmiddellijk vertrekken. In werkelijkheid blijven ze vaak langer staan.

5. **Verkeersveiligheid ernstig in het gedrang**

De combinatie van verhoogde verkeersintensiteit, smalle straten, gemengd verkeer met fietsers en voetgangers, en onvoldoende infrastructuur maakt de situatie ronduit gevaarlijk. De mobiliteitsstudie houdt onvoldoende rekening met realistische verkeersscenario's en baseert zich op een "worstcasescenario" dat in feite een optimistisch toekomstbeeld schetst, zonder degelijke onderbouwing. De toename van vrachtverkeer in een straat met tweerichtingsfietsverkeer is ronduit gevaarlijk en onhoudbaar.

6. **Overaanbod aan scholen in de wijk**

In de directe omgeving bevinden zich al meerdere scholen: Atheneum Wispelberg, KTA, De Klimop, Sint-Lucas Hogeschool... Het toevoegen van een bijkomende grootschalige schoolcampus verhoogt de verkeersdruk, parkeerproblematiek en veiligheidsrisico's voor voetgangers en fietsende kinderen op een locatie die reeds zwaar belast is. Deze concentratie druist in tegen de doelstellingen in de SWOT-analyse van het BPA Sint-Michiels.

7. **Schending van het evenredigheids- en rechtszekerheidsbeginsel**

De huidige aanvraag leidt tot onevenredige hinder zonder dat vooraf garanties zijn voorzien. Monitoring van parkeerdruk wordt pas achteraf gepland, wat rechtsonzekerheid creëert. De impact van de voorziene maatregelen wordt afgewenteld op de buurt, die reeds jarenlang lijdt onder structurele overbelasting zonder adequate reactie van de stadsdiensten.

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

1. **Onvoldoende participatie en afstemming met beleidsvisies**

In april 2017 werd het circulatieplan voor de binnenstad uitgerold. Voorafgaand aan deze invoering werd participatie georganiseerd en het plan werd daarna ook 2 maal geëvalueerd. De evaluaties leidden tot bijstellingen en bekrachtiging van het plan.

Daarna is geen formele participatie meer gebeurd in de wijk, maar dat wil niet zeggen dat de signalen niet gecapteerd zijn geweest.

- *Betreffende de intensiteiten: Stad Gent krijgt regelmatig vragen over het circulatieplan uit 2017 of voorstellen om circulatiewijzigingen te overwegen. Het circulatieplan werd grondig voorbereid en veel partners werden betrokken. Elke wijziging in een straat betekent gevolgen voor andere straten (of soms voor een hele reeks aan straten). We voerden daarom geen circulatiewijzigingen uit op vragen van burgers. Bij grootschalige ontwikkelingen binnen of op de grens van het circulatieplan bekijken we wel wat de beste opties zijn om de circulatie aan te passen.*
- *Betreffende de gereden snelheid: Het Mobiliteitsbedrijf selecteert locaties voor snelheidsremmende maatregelen op basis van verschillende criteria, waardoor we onze middelen efficiënt kunnen inzetten. De (gemiddelde) snelheid van voertuigen is slechts een van deze criteria. Ook de veiligheid voor actieve weggebruikers, verkeersdrukte en gebieden waar veel kinderen samenkomen spelen een belangrijke rol. Meldingen, zoals ook hier, worden in overweging genomen naast deze criteria en helpen bij het bepalen van actiegebieden. Het is financieel noch praktisch haalbaar om overal snelheidsremmende maatregelen te treffen. Daarom hanteren we een prioriteitenlijst van locaties binnen Gent, waarbij we onze middelen inzetten daar waar ze de grootste bijdrage leveren aan verkeersveiligheid. Voor deze straat betekent dit dat we wachten op de heraanleg.*

De cluster Theresianenstraat - Johan Daisnestraat - Wispelbergstraat - stukje Holstraat – Schouwvegestraat staat inderdaad op de planning om heraangelegd te worden en is voorzien om nog deze legislatuur te starten. In dit project plannen we circulatiemaatregelen te nemen die tegemoetkomen aan de bezorgdheden rond ongewenst doorgaand verkeer en wordt de inrichting zo snelheidsremmend mogelijk voorzien.

Ondanks deze aankomende heraanleg wijzigde Stad Gent de voorrangsregeling ter hoogte van het kruispunt Theresianenstraat x Wispelbergstraat. De voorrang voor Theresianenstraat (stedelijk primaire fietsroute) werkt snelheidsremmend voor Wispelbergstraat.

We denken dat deze maatregelen een positief effect kunnen hebben op de verkeersleefbaarheid van de omgeving en ook extra kwaliteiten kunnen bieden voor de inpassing van een scholencampus. Een heraanleg lijkt echter geen voorwaarde om tot een kwaliteitsvolle inpassing van een scholencampus in de omgeving te zorgen.

Sinds 2012 wordt de Wispelbergstraat als Schoolstraat gesignaleerd in de ochtendspits, waardoor inrijdend verkeer in deze straat niet mogelijk is. Dat verhindert op deze momenten ook een stuk ongewenst doorgaand verkeer.

2. Lacunes en onrealistische aannames in de mobiliteitsstudie

Het is wel degelijk zeer aannemelijk dat een verhuis van bestaande scholen buiten het stadscentrum naar binnen het stadscentrum voor een aangepaste modale verdeling kan zorgen. Het stadscentrum is veel beter ontsloten voor duurzame modi dan de stedelijke rand. Ter illustratie: Uit het verplaatsingsonderzoek van stad Gent van 2021 blijkt dat respondenten hun hoofdvervoerswijze binnen R40 wel degelijk een pak minder de wagen (24%) is t.o.v. de hoofdvervoerswijze van respondenten buiten R4 (53%).

Voor het motief 'les volgen' is de wagen als chauffeur (4%) en als passagier (8%) als

hoofdvervoerswijze een heel stuk minder dan de algemene hoofdvervoerswijze van de respondenten uit hetzelfde onderzoek. Het is zeer aannemelijk dat dergelijke cijfers ook toepasbaar zijn voor deze scholencampus. De plek is zeer goed bereikbaar voor duurzame modi. Zo ligt de campus heel dicht bij Coupure Links die een druk gebruikte hoofdfietsroutes vormt van het stadsregionaal fietsnetwerk. Halte Rozemarijnstraat ligt ook op wandelafstand van de campus waardoor de site met meerdere tramlijnen ontsloten is en bovendien een rechtstreeks connectie voorziet met Sint-Pietersstation.

Stellen dat er een onderschatting is van het aantal Kiss&Ride bewegingen valt moeilijk hard te maken. De plek lijkt in ieder geval ideaal gelegen om voor alternatieve vervoersmodi te kiezen.

Het is wel wenselijk dat er een nog beter schoolvervoersplan opgemaakt wordt voor de site waarin maatregelen worden opgesteld gericht op alle mogelijke gebruikers van de site en met als doel om sterk te wegen op de modale verdeling. Dat lijkt op dit moment nog altijd perfect mogelijk.

Het is ook wenselijk dat hierin ook duidelijke afspraken worden gemaakt over leveringen. Deze gebeuren beter buiten de start- en einduren van de lessen op de campus.

3. Verkeersintensiteit en leefbaarheid:

Het circulatieplan werd grondig voorbereid en veel partners werden betrokken. Hierin werd een afweging gemaakt tussen voldoende bereikbaarheid en sturing van het verkeer. Het moet immers ook mogelijk zijn om de woning, de school of andere een bestemming te bereiken. Insteek is natuurlijk om binnen R40 enkel plaatselijk verkeer te hebben. Dit was een doelstelling van Circulatieplan Binnenstad. In de praktijk kon niet elke doelstelling overal gehaald worden. Om voldoende selectieve bereikbaarheid te garanderen is er ook steeds de afweging tussen het weren van doorgaand verkeer en toch nog voldoende bereikbaarheid voor bewoners en functies garanderen. Deze redenen zorgen er ook voor dat een circulatieplan niet altijd honderd procent sluitend kan zijn en ongewenst gebruik niet helemaal onmogelijk te maken is.

De sector Coupure heeft, net als de rest van de binnenstad, een grote verkeersgeneratie door alle bewoning en diversiteit aan functies. Het is logisch dat er verkeer is. In onze samenleving neemt de mobiliteit in zijn algemeenheid toe, dus ook in de sector Coupure.

De inpassing van een scholencampus ondergraaft de principes van het circulatieplan niet. Een scholencampus op een goed bereikbare locatie heeft een hoog potentieel om verplaatsingen met duurzame modi te laten uitvoeren. Het aandeel duurzame modi als hoofdvervoerskeuze voor het motief 'les volgen' ligt bij de respondenten van het verplaatsingsonderzoek 2021 bijzonder hoog en het aandeel hoofdvervoerskeuze wagen als chauffeur of passagier ligt voor dit motief veel lager dan alle andere motieven. Voor een omgeving die goed ontsloten is voor duurzame modi en waar de grenzen van verkeersleefbaarheid door de hoeveelheden autoverkeer bijna bereikt zijn is een scholencampus dus één van de functies die het meest gunstig is om in te passen.

4. Parkeerdruk:

De geraamde parkeernood uit de studie houdt rekening met de behoeften van het personeel van de volledige site aan een gunstige modale verdeling. Deze gunstige modale verdeling

lijkt realistisch gezien de zeer goede bereikbaarheid voor duurzame modi en indien de campus voldoende stimulerende maatregelen neemt om duurzame modi aantrekkelijk te maken en de wagen minder aantrekkelijk te maken. Het beperken van het aantal parkeerplaatsen voor personeel (die beschikbaar worden gesteld via een reservatiesysteem) is één van de maatregelen die net ontradend werkt om de wagen te gebruiken als verplaatsingsmodus.

De site is gelegen binnen de oranje zone. In deze zone kan er maximaal 5u betalend geparkeerd worden tussen 9u en 19u. Het zal dan voor werknemers van de site die een volledige werkdag uitvoeren op de site, niet mogelijk zijn om op straat te parkeren. Het is via mobiel parkeren wel mogelijk om dit vanop afstand te verlengen.

Gedurende de eerste 4 maanden van 2025 steeg de bezetting van de parking Sint-Michiels af en toe boven de 95%. Vooral op vrijdagavonden en zaterdag deed deze situatie zich voor. Het aantal uren dat de bezetting van de parking Sint-Michiels boven de 95% uitkwam bedroeg in totaal 4u. In de ochtend en voormiddag werd nooit een bezetting van 95% of meer geregistreerd. Hieruit kunnen besluiten dat er gedurende de kantooruren nog voldoende capaciteit beschikbaar is in parking Sint Michiels. De bezetting in Parking Ramen lag hoger, maar heeft een gelijkaardig beeld.

Er moet ook opgemerkt worden dat de parkeerdruk in deze omgeving hoog is, maar dat 's avonds 80% van de geparkeerde voertuigen aan bewoners toebehoren. Bewoners hebben behalve met parkeren op afstand niet altijd de alternatieve mogelijkheden om hun vervoersnoden in te lossen. Sommige bewoners moeten plaatsen bereiken die moeilijk bereikbaar zijn met alternatieve modi. Daardoor moeten de bewoners toch deze hoge weerstand van parkeerdruk overwinnen. Bij bezoekers van de site (zoals leerkrachten of ouders van leerlingen) geldt dat niet. Gezien de plek zeer goed ontsloten is met alternatieve modi zijn er genoeg mogelijkheden om voor alternatieve modi te kiezen (eventueel met een multimodale verplaatsing, waarvan het laatste gedeelte dan duurzaam is). De weerstand van de hoge parkeerdruk werkt dan extra stimulerend om naar deze alternatieve modi te grijpen.

Een hogere prijszetting en strengere parkeerdurbeperking van straatparkeren zou nog verder stimulerend zijn om voor alternatieve modi en/of parkeren op afstand te kiezen.

Dankzij een goede ontsluiting voor alternatieve vervoersmodi, voldoende aandacht voor stappen en fietsen, een ontmoedigend parkeerbeleid en flankerende maatregelen uit de mobiliteitsstudie die nauwgezet zullen worden opgevolgd, kunnen de bezwaren inzake mobiliteit en parkeren als ongegrond worden beschouwd.

5. Verkeersveiligheid ernstig in het gedrang

De scholencampus zal zeker de intensiteiten van mobiliteitsbewegingen in deze omgeving laten toenemen. De grote meerderheid van deze mobiliteitsbewegingen zullen echter gebeuren met duurzame modi (te voet tussen haltes openbaar vervoer en de site, met de fiets). Dergelijke modi hebben een zeer beperkte negatieve impact op de verkeersveiligheid. Massale aanwezigheid van deze modi leidt vaak tot aangepast gedrag van verkeersdeelnemers, waardoor de verkeersveiligheid vaak zelf nog toeneemt. Het aantal bijkomende vrachtwagenbewegingen wordt als eerder beperkt ingeschat. Indien deze vrachtwagenbewegingen zich buiten de schoolspitsen kunnen voordoen, zal de impact

op de verkeersveiligheid zeer beperkt zijn.

In deze omgevingsvergunningsaanvraag wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd om een geactualiseerd bedrijfsvervoerplan op te maken waarin onder meer maatregelen voor vrachtwagenbewegingen worden opgenomen.

6. Overaanbod aan scholen in de wijk

De inrichting van een school is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Sint-Michiels en betreft een bestaande functie op deze locatie. In dit BPA wordt er voor gekozen om de sterk aanwezige verweving van wonen, handel en horeca, diensten met cultuur en onderwijs te behouden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt speelt een middelbare school een cruciale rol in een stedelijke context. Ze verankert jongeren in het stedelijk weefsel en draagt bij aan een levendige en diverse publieke ruimte. Door de dagelijkse stroom van leerlingen stimuleert een school het gebruik van duurzame mobiliteit zoals fietsen en openbaar vervoer. Een goed ingeplante middelbare school draagt bij aan sociale gelijkheid door onderwijs toegankelijk te maken en maakt efficiënt gebruik van schaarse stedelijke ruimte. Zo wordt de school een stedelijk knooppunt dat niet alleen onderwijst, maar ook verbindt, activeert en versterkt.

7. Schending van het evenredigheids- en rechtszekerheidsbeginsel

Monitoring van de parkeerbezetting wordt door het mobiliteitsbedrijf iedere 3 jaar gemeten en geëvalueerd in een parkeeronderzoek. Hierbij wordt onder andere parkeerbezetting in kaart gebracht, net als het aandeel bewoners en niet-bewoners en het aandeel kort- en langparkeerders. De methodiek is altijd zelfde en garandeert om tot objectieve cijfers en conclusies te komen. Door dit onderzoek is er een goed zicht op de huidige toestand van het parkeergegeven in deze buurt en kan ze als basis dienen om 3 jaar later na een volgende meting conclusies uit te trekken.

10. OMGEVINGSTOETS

A. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De reconversie van de voormalige veeartsenijsite naar een hedendaagse schoolomgeving wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt ondersteund. Het voorstel richt zich niet alleen op het behoud van waardevol erfgoed, maar streeft tevens naar het creëren van een functionele en aantrekkelijke leeromgeving die zich verweeft met zijn stedelijke context.

NIEUWBOUW

De nieuwbouw is opgevat volgens het principe van losstaande paviljoenen, een ruimtelijke structuur die kenmerkend is voor deze site.

Het voorgestelde volume stemt overeen met de doelstellingen van het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA). Dit plan beoogt een invulling van het de site waarbij erfgoedwaarde, groenaanleg en open ruimtes maximaal gevrijwaard blijven. De voorgestelde inplanting ondersteunt deze doelstelling en zorgt ervoor dat de ruimtelijke leesbaarheid van de site behouden blijft.

De impact van de nieuwbouw op de directe en ruimere omgeving blijft relatief beperkt. Het nieuwbouwwolume behoudt voldoende afstand tov de achterliggende perceelsgrenzen en blijft relatief beperkt in bouwhoogte.

ARCHITECTUUR

Dit project kwam tot stand via een architectuurwedstrijd georganiseerd door het GO!, met betrokkenheid van het Team Stadsbouwmeester tijdens zowel de jurering als het verdere begeleidingstraject met de adviserende diensten.

De ontwerpvisie getuigt van een doordachte aanpak waarbij erfgoed, hedendaagse programmatie en ruimtelijke kwaliteit op een coherente manier worden samengebracht. Vertrekkend van het bestaande erfgoedensemble wordt gestreefd naar maximale behoud en activering van de historische gebouwen. De nieuwbouw wordt strategisch gepositioneerd binnen de erfgoedcluster, met als uitgangspunt een minimale voetafdruk en maximale functionele efficiëntie. Het ontwerp bouwt voort op de bestaande structuur van de campus en stelt de ontmoeting tussen dans, woord en educatie centraal. Door een gerichte functietoewijzing aan de verschillende gebouwen, wordt het bestaande erfgoedprogramma geactiveerd met beperkte nieuwbouw als resultaat.

De campus vormt een belangrijke schakel in het stedelijke weefsel en slaat letterlijk en figuurlijk bruggen: tussen verleden en toekomst, tussen gebouwen en openbare ruimte, tussen cultuur en onderwijs. Door in te zetten op zichtbaarheid, toegankelijkheid en heldere programmatische keuzes, wordt een levendige, duurzame en multifunctionele stedelijke plek gecreëerd. De integratie van de campus in het bredere groene netwerk (via koppelingen met bestaande parken en groene lobben) versterkt het publieke karakter van de site. Elke groene lob krijgt een eigen karakter, met ruimte voor zowel educatie als recreatie. De campus overstijgt zo de louter functionele invulling en wordt een betekenisvolle publieke plek binnen de stad.

De campus wordt opgevat als een open stedelijke ruimte met een drempelloze toegankelijkheid. Het centrale binnengebied wordt versterkt als groene publieke ruimte die de verschillende gebouwen met elkaar verbindt. Het nieuwe gebouw opent zich naar deze binnentuin met transparante gevels, meerdere toegangen en een levendige plint. Door de nieuwe voordeuren en doorzichten worden de gebouwen ook geheroriënteerd naar de binnenzijde van het bouwblok. De campus krijgt zo een nieuw stedelijk imago: open, uitnodigend en verbonden met de buurt.

De bestaande paviljoenen behouden hun architecturale eigenheid en worden in hun authenticiteit gerespecteerd. De functies worden zorgvuldig verdeeld: kleinere programmaonderdelen (klaslokalen, repetitieruimtes) vinden hun plaats in het bestaande patrimonium, terwijl de grotere, collectieve functies (podiumzaal, danszalen) ondergebracht worden in de nieuwbouw. Dit zorgt voor een evenwichtige wisselwerking tussen oud en nieuw, en bevordert een circulaire en complementaire campuswerking.

De nieuwbouw is opgevat als een hedendaags en rationeel volume dat zich niet opdringt, en in dialoog treedt met de bestaande erfgoedcontext. De architecturale uitwerking van de podiumzaal aan de noordzijde speelt hierin een sleutelrol: de zaal vormt de spil van de campuswerking en symboliseert de opleiding — van ontmoeting tot optreden. De gevels van het nieuwe volume zijn zorgvuldig gematerialiseerd. De transparante voorgevel op het gelijkvloers wordt uitgevoerd als een aluminium gordijngevel met verfijnde afwerking. De plint herbergt laagdrempelige functies zoals het onthaal, een foyer, kantine en buitenatrium, en fungeert als dynamische interface tussen gebouw en buitenruimte. De gevels rond de podiumzaal zelf zijn meer gesloten, mede omwille van akoestische eisen. Een belangrijk aandachtspunt blijft de uitwerking van de noordgevel van de podiumzaal. In de oorspronkelijke wedstrijdphase was voorzien in een volledig beglaasde, uitkragende gordijngevel

met verticaal verspringende stijlen. Deze bleek technisch enkel in staal realiseerbaar, wat budgettair niet haalbaar was. In de aanvraag wordt de uitkraging geschrapt en het gevelvlak geïntegreerd in het hoofdvolume, wat zorgt voor een rustiger en minder dominant geheel dat het erfgoed meer ademruimte laat.

Er dient echter verder te onderzocht worden hoe de gevel voldoende visuele en architecturale kwaliteit kan behouden. De mate waarin deze gevelopbouw en materialisatie haar kwaliteit behoudt tijdens uitvoering is bepalend voor de architecturale meerwaarde van het project. Het is dan ook noodzakelijk om tijdens de uitvoeringsfase nauw overleg te blijven voeren met de erfgoeddiensten en de ontwerper omtrent detaillering en uitvoering.

DOORWAADBAARHEID

Door de herinrichting van de twee doorgangen tussen het Casinoplein en de Coupure wordt opnieuw een directe fysieke en visuele relatie tot stand gebracht tussen beide stadsdelen. Deze ingreep draagt bij aan de integratie van de site in het bredere stedelijke netwerk en verhoogt de doorwaadbaarheid van het binnengebied.

De doorgangen functioneren als publieke verbindingen die, wanneer de poorten geopend zijn, een alternatieve route aanbieden voor voetgangers en eventueel fietsers. Ze vormen op die manier een aangename en veilige shortcut en versterken het gebruik van de site als ontmoetings- en verblijfsruimte.

De aanleg wordt zodanig ontworpen dat ze herkenbaar, toegankelijk en uitnodigend is, met aandacht voor voldoende breedte, zichtlijnen, verlichting en materialisatie. Zo dragen de doorgangen niet enkel bij aan de functionele ontsluiting van het gebied, maar ook aan de leesbaarheid en beleving van de campus als open en levendig stadsdeel.

GROEN

De vernieuwde buitenaanleg zorgt voor een verhoogde vergroening van de site gelegen naast de Groenklimaatas (GKA 7). In navolging van het advies van Onroerend Erfgoed wordt het rooien van 3 hoogstammige bomen toegestaan, die ofwel zijn afgestorven ofwel in zeer slechte gezondheidstoestand verkeren. Er worden voldoende nieuwe bomen heraangeplant. Om de bomen tijdens de werf te behoeden van schade werden boombeschermingsmaatregelen beschreven in de opgestelde Bomeneffectenanalyse (p. 29-31, Spectrum dd. 22/9/2023). Al deze richtlijnen en maatregelen worden effectief uitgevoerd, inclusief het stappenplan bij bronbemaling, zodat de bestaande maar ook nieuw aangeplante bomen maximaal kansen krijgen om zich duurzaam (verder) te ontwikkelen.

ERFGOED

De sloop van de bouwvolumes tussen G40 en G44 heeft een beperkte impact op het beschermde stadsgezicht. Het gebouw grenzend aan G40 werd tussen 1940 en 1950 opgericht als gebouw voor Bacteriologie en Parasitologie. De vleugels omvatten vooral laboratoria en hebben bijgevolg een eerder utilitaire inrichting en afwerking. De circulatieruimtes en enkele lokalen hebben een eenvoudige, decoratieve wand- en vloerafwerking in granito met een horizontale lijst in mozaïek. De 2 vleugels palend aan G44 dateren van een latere bouwperiode dan de hoofdbouw en hebben geen erfgoedwaarde. De te slopen volumes maken geen deel uit van de bescherming als monument. Omwille van de beperkte erfgoedwaarde ervan en rekening houdend met hun meer verborgen ligging in het beschermde stadsgezicht, biedt de sloop van deze bouwvolumes de meest geschikte opportuniteit voor de noodzakelijke uitbreiding van de kunstinstelling.

Het voorgestelde nieuwbouwvolume op deze locatie respecteert in door de inplanting en hoogte de erfgoedwaarden van de site en de aanpalende beschermde monumenten. Het gebouw heeft een duidelijk hedendaagse architectuurstijl maar integreert zich in de bouwstijl en -volumes van de site. De ligging tast de kenmerkende solitaire ligging van de oorspronkelijke volumes van de veeartsenijschool niet aan.

Bij de restauratie en verbouwing van de beschermde monumenten worden onderstaande meest ingrijpende wijzigingen vanuit erfgoed oogpunt als volgt gemotiveerd:

- G40. De herinrichting wordt in beperkte mate gewijzigd maar respecteert de structuur van het bestaande gebouw. De zeer waardevolle binnenafwerkingen blijven maximaal behouden en worden gerestaureerd. De sokkels van de reeds verdwenen centrale labotafels blijven als bouwspoor gedeeltelijk behouden in een opgehoogde vloer. Het nieuwbouwvolume sluit opnieuw aan op de oostgevel van het monument. Deze aansluiting vergt beperkte aanpassingen aan de gevel.
- G41. Er wordt een bijkomende en ruimere toegang tot het gebouw voorzien door het openwerken van de kelderverdieping aan de westzijde en het realiseren van een buitentrap. De binnenkoer wordt opgewaardeerd als volwaardige toegang. De aanpak van de buitengevel ter hoogte van deze ingreep wordt doorgetrokken in de overige gevels van de kelderverdieping langs de binnenkoer. Het bestaande parement blijft hierbij wel behouden onder de gebogen beglaasde erker. De restauratie voorziet het behoud van interieurelementen en essentiële structuren zoals de labotafels, het auditorium en de afwerking van de traphal en aangrenzende circulatieruimte. Voor de nieuwe lift en trap werden locaties gekozen met minder uitgesproken erfgoedwaarde. Met uitzondering van een deel van de westelijke keldergevel blijven de gevels en hun detaillering maximaal behouden.
- G43. In functie van de inrichting en toegankelijkheid voor de fietsenstalling in de ondergrondse bouwlaag wordt een nieuwe buitentrap voorzien. Deze ingreep heeft een beperkte impact op 2 momenteel ondergrondse geveldelen. In het interieur hebben de vervanging en uitbreiding van de bestaande lift en een beperkte herverdeling van de ruimtes een aanvaardbare impact op de erfgoedwaarden. De waardevolle labotafels blijven bij de herindeling van de ruimtes behouden. Ook het noordelijke bijgebouw en de plafondrail tussen bij- en hoofdgebouw blijven behouden. De storende, later toegevoegde overkapping tussen hoofd- en bijgebouw wordt verwijderd.
- G44. De meest ingrijpende werken vinden plaats aan de achtergevel van het gebouw. Deze gevel heeft een minder uitgesproken erfgoedwaarde. De beperkte herverdeling van de ruimtes is aanvaardbaar en gebeurt met een afleesbaar behoud van de oorspronkelijke structuur. Waardevolle afwerkingen van de traphallen, circulatieruimtes en de ruimtes op de eerste verdieping van de noordelijke vleugel blijven behouden. Op de gelijkvloerse verdieping blijven de meeste labotafels en trekkasten behouden. Omwille van de beperking van de lichttoetreding kan akkoord gegaan worden met het verwijderen van 2 van de trekkasten.

De restauratie van de gevels en daken van de gebouwen gaat uit van een maximaal behoud van oorspronkelijke elementen en materialen. Waar nodig wordt vervanging naar het oorspronkelijke model uitgevoerd. Zo wordt de later gewijzigde dakbedekkingen in zink staande naad opnieuw vervangen door zinken roevendaken conform het oorspronkelijke uitzicht. Het licht hellende dak van gebouw G41 wordt verwijderd zodat het gebouw conform de

oorspronkelijke uitvoering een plat dak heeft. Het bijzonder zadeldak met glazen pannen blijft behouden.

Buitenschrijnwerk wordt conform het voorafgaandelijk uitgevoerde onderzoek opnieuw afgewerkt in de oorspronkelijke kleuren. Waar mogelijk worden de thermische kwaliteiten van de gebouwen verbeterd en dit zonder aantasting van de erfgoedwaarden.

Er wordt benadrukt dat voor de ontbrekende informatie over de restauratie van het interieur van de gebouwen voorafgaandelijk aan de uitvoering van deze werken nog een toelating werken voor beschermde monumenten moet worden bekomen. (zie ook advies onroerend erfgoed)

Gebouw G42 is niet als monument beschermd. De voorgestelde nieuwe vluchtttrap tegen de oostgevel leidt tot een beperkte gevelwijziging. Deze locatie heeft slechts een beperkte impact op het beschermde stadsgezicht en de impact op de architecturale waarde van de gevel is beperkt.

MOBILITEIT

Bereikbaarheidsprofiel

Het project ligt in het centrum van Gent en is goed bereikbaar met duurzame vervoersmiddelen zoals te voet, fiets en openbaar vervoer. Gent binnen de R40 is een zone 30, wat zorgt voor veilige en comfortabele routes. Voetgangersvoorzieningen zijn over het algemeen goed, maar sommige trottoirs (Wispelbergstraat, Casinoplein, Johan Daisnestraat) zijn smal en worden binnenkort heraangelegd. De Coupure Rechts en Papegaaistraat beschikken over kwalitatieve wandel- en fietspaden. Openbaar vervoer is vlakbij met tramhaltes op Coupure Rechts en Papegaaistraat, met directe verbindingen naar Sint-Pietersstation en andere delen van de stad. De site is toegankelijk voor voetgangers en fietsers via Coupure Rechts en Casinoplein, gescheiden van autoverkeer.

Autoverkeer bereikt de site via een slagboom aan Coupure Rechts naast gebouw G42B, met toegang op reservatie. De meest efficiënte route vanaf het hoofdwegennet is via R4, N466, R40 en N430, een afstand van 3,5 km. Alternatieve routes zijn langer en passeren smalle woonstraten. Parkeren is beperkt door een betalende zone met maximale parkeertijd van 5 uur en hoge bezettingsgraad in omliggende straten. Dichtbij zijn parkeergarages Sint-Michiels (600 m) en Ramen (700 m). Een pocketparking op de site biedt 15 parkeerplaatsen, inclusief 2 voor gehandicapten.

Mobiliteitsprofiel

Personeel

De mobiliteitsstudie schets het aantal verwachte personeelsleden van de 3 scholen:

Er werken 144 personeelsleden aan de secundaire school GO! Tectura. Voor Tectura nemen we aan dat elke dag 80% van het personeel aanwezig is.

Bij MUDA zullen er op basis van de gegevens van GO! op de drukste werkdag 53 personeelsleden aanwezig zijn.

De aanwezigheidsgraad van de 185 personeelsleden van het DKO ligt volgens de informatie van GO! een stuk lager, zeker overdag. Op het drukste uur van de DKO-lessen geeft GO! aan dat er ongeveer 65 werknemers aanwezig zijn.

De scholengroep wil inzetten op een duurzame modal split en kiest er in het bedrijfsvervoerplan voor om het aandeel autogebruikers terug te brengen naar 25% en het aandeel fietsers te verhogen naar 50%. Daarvoor worden verschillende acties aangereikt. We gebruiken deze

duurzame modal split om de verkeersgeneratie en de parkeer- en stallingsbehoefte van de projectsite te bepalen in de geplande situatie.

Leerlingen

De mobiliteitsstudie schets het aantal verwachte leerlingen van de 3 scholen en hun modal split: De secundaire school GO! Tectura telt 466 leerlingen en de secundaire school GO! MUDA telt zo'n 344 leerlingen. Voor MUDA geeft de opdrachtgever aan dat de verhuis van Evergem naar het centrum van Gent kan zorgen voor een groei tot 400 leerlingen. Deze leerlingen zijn elke dag aanwezig.

We nemen het fietsaandeel van 30% bij de leerlingen van MUDA over uit het bedrijfsvervoerplan. Om het aantal fietsstallingen te bepalen, gebruiken we daarbovenop een comfortmarge van 20% voor groei of een verschuiving in modale keuze. Voor een typische school in het centrum van Gent is dit een eerder laag aandeel fietsgebruik, maar de school trekt leerlingen aan uit heel West- en Oost-Vlaanderen en verder, en slechts 24% van de MUDA-leerlingen woont in Gent. Voor de leerlingen van Tectura en MUDA gebruiken we de cijfers uit het Gentse verplaatsingsonderzoek, dat aangeeft dat 12% van de woon-schoolverplaatsingen naar scholen gelegen binnen de R40 door of met kinderen en jongeren tussen 10 en 18 jaar met de wagen gebeurt, als passagier of als chauffeur. We gaan er van uit dat de verplaatsingen 'als chauffeur' ingevuld werden door de ouder en dat de jongeren steeds als passagier komen.

Deze veronderstellingen kloppen niet volledig. Vanuit het verplaatsingsonderzoek 2021 van stad Gent blijkt dat de hoofdvervoerswijze van school-verplaatsingen door/met kinderen en jongeren binnen R40 12% de wagen als chauffeur is, maar daar op aanvullend ook 6% de wagen als passagier is. Het lijkt aannemelijk dat deze 12% van deze verplaatsingen inderdaad het door de ouder/voogd gebeurt om de jongeren af te zetten. Er moet echter ook rekening gehouden worden met de 6% die als passagier wordt uitgevoerd. En er moet ook rekening gehouden worden dat het hier alleen het verplaatsingsgedrag van Gentenaars betreft. Gezien de MUDA school leerlingen aantrekt van ver buiten Gent kan het aandeel verplaatsingen met de wagen dus wel hoger liggen.

De leerlingen van het deeltijds kunstonderwijs zijn twee tot drie keer per week één of twee uur aanwezig, vooral op weekavonden, op woensdagnamiddag en op zaterdag. Zij gebruiken dezelfde gebouwen als de leerlingen van MUDA. We veronderstellen een maximaal gelijktijdige aanwezigheid van 400 leerlingen. Voor deze leerlingen werken we opnieuw met de cijfers uit het Gentse verplaatsingsonderzoek en veronderstellen we een aandeel auto van 12% en een fietsgebruik van 54%.

Ook hier moet ook rekening gehouden worden met de 6% die als passagier wordt uitgevoerd. Gezien de leerlingen van DKO echter eerder uit Gent komen is het aannemelijk dat de cijfers van verplaatsingsonderzoek Gent wel overeenkomt met het werkelijke gebruik voor deze school.

Kiss & Ride

De mobiliteitsstudie schat in dat de meeste K+R bewegingen met gemotoriseerd verkeer zullen verlopen van en naar de toegang tot de projectsite aan de kant van het Casinoplein.

Meest efficiënte routes vanaf hoger wegennet verloopt vanaf afrit R4 aan N466, via N466 (Drongensesteenweg) naar Stadsring R40 (Rooigemlaan) of vanaf afrit B401 naar stadsring R40 en dan via Bernard Spaelaan, Papegaaistraat en Johan Daisnestraat tot aan Casinoplein. Dit traject is bijna 3,5km. Er is ook de mogelijkheid om vanaf R4 Wondelgem via N456 (Zeeschipstraat), N458 (Wiedauwkaai), N430 (Blaisantvest-Opgeëistenlaan-Begijnhoflaan), Hoogstraat en dan Holstraat naar Casinoplein te rijden. Dit traject is bijna 7km. Routering vanaf hoger wegennet is dus eerder lang en passeert congestiegevoelige zones. Het laatste deel van

de route passeert potentieel door enkele smalle (woon)straten en/of assen voor openbaar vervoer.

Vanuit mobiliteitsstandpunt wensen we het parkeren en stationeren van auto's in de onmiddellijke omgeving van de schoolpoort te ontmoedigen of onmogelijk te maken. Hoe minder wagens er aan de schoolpoort zelf verschijnen, hoe minder confrontaties tussen manoeuvrerende auto's, openslaande portieren, afslaande fietsers en overstekende voetgangers. Om dezelfde reden dus liever ook geen stationerende voertuigen net aan de schoolpoort. Stad Gent richt geen Kiss & Ride in aan schoolomgevingen. Het is dan ook wenselijk K+R bewegingen tot een minimum te beperken door gebruikers vooral naar alternatieve modi zoals fietsen en openbaar vervoer te begeleiden.

Leveringen

Hierover stelt de mobiliteitsstudie dit:

Grote leveringen voor Tectura gebeuren via de ingang aan het Casinoplein. Via het binnenplein kunnen zij de helling bereiken naar de onderdoorgang naar de kelder van Tectura. Dit gebeurt gemiddeld één keer per week. Ook leveringen aan MUDA of voor de concertzaal kunnen indien nodig via het Casinoplein gebeuren. Er komen twee verwijderbare paaltjes aan deze ingang om ander gemotoriseerd verkeer te weren.

Kleinere leveringen voor Tectura kunnen gebeuren via de huidige ingangen van Tectura. Daarvoor is er geen verandering ten opzichte van de huidige situatie en deze leveringen hebben geen impact op de onderzoeksite met de gebouwen van MUDA en het DKO.

In het zuiden van de projectsite komt een (koude) keuken en een concertzaal. Voor de keuken zal er dagelijks of meerdere keren per week een levering plaatsvinden voor drank, brood en om keukenafval op te halen. Het ligt nog niet vast hoe frequent dit zal gebeuren. Voor de concertzaal zal er waarschijnlijk sporadisch een grotere vrachtwagen nodig zijn om instrumenten of ander materiaal af te leveren of op te halen. Ook deze leveringen kunnen indien nodig gebeuren via de ingang aan het Casinoplein. Verder worden er kleinere leveringen verwacht voor onder ander schoolmateriaal, die via de parkeerpocket aan de Coupure Rechts kunnen plaatsvinden.

Er zijn dus 3 mogelijke locaties om leveringen uit te voeren:

- Coupure rechts aan ingangen Tectura
- Coupure rechts via nieuwe parkeerpocket
- Casinoplein voor grote voertuigen

Voor deze laatste locatie is enkel bereikbaar via eerder smalle straten: Johan Daisnestraat, Holstraat en Casinoplein. Wegrijden zal via Casinoplein en Galgenberg verlopen. Eventueel kan ook weggereden worden via Wispelbergstraat, Theresianenstraat, enz... Deze laatste beweging vormt echter een zeer lange route door smalle woonstraten, fietsroutes en overheen openbaar vervoersassen is zoveel mogelijk te vermijden.

Het is niet duidelijk of de aan- en wegbewegingen ook haalbaar zijn voor grote voertuigen. In de beschrijvende nota wordt op p 64 dit gesteld: *"Omdat de toegang aan het Casinoplein problematisch is voor zwaar vervoer (vrachtwagens >3,5ton, vrachtwagens met oplegger, ...) door de aanwezigheid van smalle woonstraten, de nabijheid van scholen en door de korte draaicirkels) voorzien we minstens een werftoegang voor zwaar werfverkeer aan de zijde van de coupure."* De keuze om grote voertuigen via Casinoplein te organiseren lijkt dus niet wenselijk. Er is opstelruimte voorzien op eigen terrein voor voertuigen die laden en lossen. Er wordt niet expliciet uitgezet hoe keerbewegingen zullen gebeuren op eigen terrein, maar door de y vormige circulatieruimte in het binnengebied die ontsloten wordt via Casinoplein zou keren met minstens kleine vrachtwagens waarschijnlijk mogelijk moeten zijn. Dit binnengebied is echter niet aangesloten op de ingang via Coupure rechts. Er wordt niet gemotiveerd waarom deze

connectie niet gemaakt is. Het daarvan is dat waarschijnlijk verschillende leveringen enkel via de toegang Casinoplein kunnen verlopen. Het aan- en weggrijden naar deze ingang is nochtans minder wenselijk dan via Coupure rechts omdat enerzijds deze ingang ook gedeeld wordt met fietsers en voetgangers en anderzijds de aansluitende straten een smal wegprofiel hebben, waar ook veel bewegingen van fietsers en voetgangers verwacht worden.

Aantal parkeerplaatsen

Betreffende fietsstalplaatsen voor MUDA

In het bedrijfsvervoerplan wordt de totale fietsstallingsbehoefte van het personeel geraamd op 133 stallingsplaatsen. De opdrachtgever geeft aan dat hiervan 65 plaatsen nodig zijn voor MUDA. Tectura voorziet fietsstallingsplaatsen op het eigen terrein, buiten de projectsite.

De inschatting van benodigd aantal fietsparkeerplaatsen voor MUDA is vreemd gezien eerder dit gesteld werd:

Bij MUDA zullen er op basis van de gegevens van GO! op de drukste werkdag 53 personeelsleden aanwezig zijn.

Gezien niet alle personeelsleden met de fiets zullen komen lijkt er dus een overtal aan fietsparkeerplaatsen aan MUDA toegewezen te worden. Indien we ook hier uitgaan van een 50% fietsgebruik onder personeel bedraagt het voor hen benodigd aantal **27**

fietsparkeerplaatsen.

*Voor de leerlingen van MUDA moeten zo'n **124 stallingsplaatsen** voorzien worden. De geschatte groei van MUDA tot 400 leerlingen wordt opgevangen door de 20% comfortmarge die hierin vervat is.*

Dit aantal voldoet indien de 30% fietsgebruik onder deze leerlingen behouden blijft, want dan zijn er **120 fietsenstallingen** noodzakelijk.

Betreffende fietsstalplaatsen voor DKO

Voor de leerlingen van het DKO zijn volgens het bedrijfsvervoerplan nog eens 131 fietsstallingsplaatsen nodig.

Dit lijkt een onderschatting gezien men eerder in de nota stelt dat men een maximale bezetting van 400 leerlingen voorziet en hiervoor 54% fietsgebruik veronderstelt:

We veronderstellen een maximaal gelijktijdige aanwezigheid van 400 leerlingen. Voor deze leerlingen werken we opnieuw met de cijfers uit het Gentse verplaatsingsonderzoek en veronderstellen we een aandeel auto van 12% en een fietsgebruik van 54%.

Vanuit deze redenering zou benodigde stallingsbehoefte voor de leerlingen van DKO dus 216 fietsparkeerplaatsen bedragen. Dat wordt ook bevestigd in de mobiliteitsstudie:

*Op het drukste uur voor DKO-lessen (buiten de schooluren van Tectura en MUDA) gaan we uit van een aanwezigheid van 65 leraren. Als we voor de leerkrachten een fietsgebruik van 50% en voor de leerlingen een fietsgebruik van 54% veronderstellen, bedraagt de fietsstallingsbehoefte 249 stallingsplaatsen waarvan **33 voor personeel en 216 voor leerlingen.***

Betreffende fietsstalplaatsen voor Tectura

Tectura voorziet fietsstallingsplaatsen op het eigen terrein, buiten de projectsite.

Totale vraag fietsparkeerplaatsen

Rekening houdend met bovenstaande is er een nood aan 50 fietsstalplaatsen voor personeel en 340 fietsstalplaatsen voor leerlingen nodig. Indien de lessen van MUDA en DKO echter niet overlappen en er voldoende tijd zit tussen het ontruimen van de campus en terug vullen van de campus met leerlingen én personeel kunnen de fietsparkeerplaatsen dubbel gebruikt worden. In dat geval is er een nood aan minimaal **33 fietsparkeerplaatsen voor personeel en 216 voor leerlingen**. Dit aantal fietsparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.

In de voorgestelde plannen zijn er **229 fietsstalplaatsen voorzien, waarvan 65 voor personeel en 164 voor leerlingen**. Daarnaast bestaat een uitbreidingsmogelijkheid van **28 fietsparkeerplaatsen**.

Omwille van de erfgoedwaarde en de gewenste kwaliteit van de binnen- en buitenruimte, wordt het voorgestelde aantal fietsenstallingen als de meest haalbare optie beschouwd. Indien het gebruik ervan nauwgezet wordt gemonitord, kan het aantal en de inrichting indien nodig tijdig worden bijgestuurd in de toekomst. Ook deze oefening maakt deel uit van een geactualiseerd bedrijfsvervoerplan. Rekening houdend met bovenstaande wordt beoordeeld dat **de voorgestelde plannen voldoen**.

Betreffende autoparkeerplaatsen

De mobiliteitsstudie stelt over het geschat aantal parkeerplaatsen:

In het bedrijfsvervoerplan wordt de parkeerbehoefte van de werknemers geschat op 55 parkeerplaatsen voor het personeel van de drie scholen. Dit cijfer is niet verder opgesplitst per school. We veronderstellen dat weliswaar een deel van de leerlingen met de wagen wordt afgezet of opgehaald, maar niet zelf met de wagen komt en dus niet bijdraagt tot de parkeerbehoefte. Enkel het personeel zal dus op of nabij de site parkeren.

Het is niet duidelijk hoe deze cijfers berekend zijn. Indien ook hier uitgegaan wordt van maximaal dubbel gebruik van autoparkeerplaatsen voor MUDA en DKO en een modal split voor personeel van 25% autogebruik is er een nood van 16 parkeerplaatsen voor personeel.

Voor Tectura stelt de mobiliteitsstudie dit:

Er werken 144 personeelsleden aan de secundaire school GO! Tectura. Voor Tectura nemen we aan dat elke dag 80% van het personeel aanwezig is.

Indien voor de deze 115 aanwezige (80%) personeelsleden van Tectura ook een modal split van 25% autogebruik wordt gehaald zou er nog een nood zijn aan 29 autoparkeerplaatsen.

Vanuit een duurzame mobiliteitsvisie wensen we het parkeren en stationeren van auto's in de onmiddellijke omgeving van de schoolpoort echter te ontmoedigen of onmogelijk te maken. Hoe minder wagens er aan de schoolpoort zelf verschijnen, hoe minder confrontaties tussen manoeuvrerende auto's, openslaande portieren, afslaande fietsers en overstekende voetgangers. Zo weinig mogelijk wagens aan de schoolpoort betekent ook dat de school zelf zo weinig mogelijk wagens moeten proberen aantrekken. Dat kan door consequent zo weinig mogelijk parkeerplaatsen in de omgeving en dus ook voor de school zelf te voorzien. Kinderen kunnen sowieso niet met de auto rijden en ouders van de kinderen dienen in principe slechts zeer kortstondig te parkeren. Het voorzien van parkeerplaatsen voor deze groep is dan ook weinig nuttig en contraproductief voor de veiligheid van het kind en aantrekkelijkheid van de andere modi. Voor personeel van de school is er uiteraard wel een nood zijn om langdurig te parkeren in de omgeving van de school. Veiligheid blijft echter primeren, dus het voorzien van parkeerplaatsen moet toch trachten te vermeden worden.

Voor wagens is er aan de Coupure Rechts toegang tot een parkeerpocket met 15 plaatsen, waarvan 2 plaatsen voor personen met een handicap.

Het voorziene aantal parkeerplaatsen voldoet dus niet om de autoparkeervraag op te vangen. Men voorziet echter de mogelijkheid om op afstand te parkeren in de publieke parkings Sint-Michiels en Ramen.

De medewerkers kunnen ook op afstand parkeren. De publieke parkings Sint-Michiels en Ramen liggen op respectievelijk 750 m en 800 m wandelafstand van de projectsite, een 10-tal minuten wandelen. Uit de real time-bezettingsdata blijkt steekproefsgewijs dat er overdag steeds voldoende restcapaciteit is.

Het deeltijds kunstonderwijs verhuist van de Poel naar de projectsite over een wandelafstand van slechts 750 m. Er is in de huidige omgeving van de school weinig capaciteit voor straatparkeren en er is geen parking voor leerkrachten. Zij kunnen wel parkeren in de naburige parkeergebouwen zoals Ramen en Sint-Michiels. De verhuis brengt hier dus geen grote verandering met zich mee. De publieke parkings liggen wel iets verder van de nieuwe site aan het Casinoplein dan van de huidige locatie.

Deze wandelafstand van maximaal 800m tussen geparkeerde wagen en werklocatie lijkt aanvaardbaar te zijn volgens de parkeerkencijfers van de CROW.

Rekening houdend met bovenstaande wordt beoordeeld dat **de voorgestelde plannen voldoen**.

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 inrichting van de fietsparkeerplaatsen voldoet grotendeels aan de richtlijnen.

Rekening houdend met de erfgoedwaarde en het historische karakter van de site werd een voorstel uitgewerkt die een evenwicht zoekt tussen het behoud van het erfgoed en het naleven van de geldende richtlijnen voor fietsparkeerplaatsen. Er werd gestreefd naar een functionele en toegankelijke invulling, zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarde van het pand.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

De inrichting van de autoparkeerplaatsen voldoet aan de richtlijnen.

Er is slagboominfrastructuur ingetekend op de plannen, voldoende diep op het perceel die garandeert dat wachtende voertuigen zich niet op het openbare domein moeten opstellen. De slagboominfrastructuur laat ook toe dat een reserveringssysteem de toegankelijkheid tot deze parkeerplaatsen voor personeel regelt. Dat wordt ook zoals wenselijk flankerende maatregel benoemd in de mobiliteitsstudie:

Zoals aangegeven in het bedrijfsvervoerplan is het aangeraden om een reservatiesysteem op te zetten voor deze parkeerplaatsen, waarmee werknemers op voorhand een plaats kunnen reserveren. Ze kunnen de parking oprijden door hun badge te scannen aan de slagboom.

Verkeersgeneratie naar de site

Het voldoen aan parkeerrichtlijnen volstaat niet; ook de impact op de omgevingscapaciteit wordt beoordeeld. De mobiliteitsstudie raamt een toename van de verkeersgeneratie naar de scholensite (Tectura, MUDA en DKO) met 69 voertuigbewegingen (pae/u) in de ochtendspits en 171 in de avondspits ten opzichte van de huidige situatie. De impact is beperkt in omliggende straten zoals Coupure Rechts en Theresianenstraat, maar meer uitgesproken in straten zoals de Rozemarijnstraat, Hoogstraat, Holstraat en Galgenberg, met name tijdens de avondspits.

De berekeningen zijn gebaseerd op een worstcasescenario, met hoge K+R-aandelen en maximale aanwezigheid tijdens spitsuren. In de praktijk worden meer gespreide verplaatsingen en afzetmomenten verder van de site verwacht. Ook de verplaatsingen van DKO-leerlingen zijn eerder een verschuiving van bestaande routes dan een echte toename.

Toch volstaan deze nuancerings waarschijnlijk niet om de negatieve effecten volledig te beperken, vooral in de Rozemarijnstraat waar de verkeersdruk de draagkracht benadert.

Daarom zijn bijkomende maatregelen nodig. De mobiliteitsstudie stelt voornamelijk maatregelen voor gericht op een modal shift bij personeel, maar minder op die bij leerlingen.

Bedrijfsvervoersplan

De mobiliteitsstudie stelt dat het opmaken van een bedrijfsvervoersplan noodzakelijk is. Dit plan moet niet enkel gericht zijn op het personeel, maar ook expliciet inzetten op het realiseren van

een modale shift bij de leerlingen. Om een mobiliteitsbeleid op maat te ontwikkelen dat het gebruik van duurzame vervoersmiddelen bij zowel personeel als leerlingen stimuleert, is de opmaak van een geactualiseerd bedrijfsvervoersplan (of schoolvervoersplan) essentieel. (zie bijzondere voorwaarden)

B. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

aspect afvalwater

Situatieschets

De aanvraag betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting (school), waarbij bij aanvang van de bouwwerken ook een bemaling wordt voorzien.

Lozingssituatie

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

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

De inrichting is gelegen in centraal gebied, de ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Gent.

In eerste instantie zal geloosd worden op de Coupure, enkel indien hiervoor geen toestemming wordt bekomen van de beheerder, zal geloosd worden op de openbare riolering.

Huishoudelijk afvalwater

Het bedrijf vraagt voor het lozen van huishoudelijk afvalwater volgende rubriek aan:

- rubriek 3.2.2.a: het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woongelegenheden, met een debiet van

meer dan 600 m³/jaar, wanneer het lozingspunt gelegen is in een gemeente waarvoor het gemeentelijk zoneringsplan definitief is vastgesteld, lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied en/of buiten het zoneringsplan;

Het debiet van het huishoudelijk afvalwater zal 14100 m³/jaar bedragen en is afkomstig van de sanitaire installaties. Het zal via 3 lozingspunten worden geloosd op de openbare riolering.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt voor het lozen van bedrijfsafvalwater volgende rubrieken aan:

- Rubriek 3.4.2: het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de in bijlage 2C bij titel II van het Vlarem bedoelde gevaarlijke stoffen bevat in concentraties hoger dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom 'indelingscriterium GS' van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van titel II van het Vlarem, met een debiet van meer dan 2 m³/uur tot en met 100 m³/uur;
- Rubriek 3.6.3.2: afvalwaterzuiveringsinstallaties, met inbegrip van het lozen van het effluentwater en het ontwateren van de bijbehorende slibproductie, voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de in bijlage 2C bij titel II van het Vlarem bedoelde gevaarlijke stoffen bevat (in concentraties hoger dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom 'indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)' van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van titel II van het Vlarem, met uitzondering van de in rubriek 3.6.5 ingedeelde inrichtingen, met een effluent van meer dan 5 m³/uur tot en met 50 m³/uur;

Het debiet van het bedrijfsafvalwater zal 23 m³/uur - 552 m³/dag (piekdebiet bij opstart) – 67900 m³/jaar bedragen en bestaat uit het verontreinigd grondwater dat tijdens de werken zal worden opgepompt. Er zal ofwel op de Coupure geloosd worden ofwel op de openbare riolering. De duur van de werken wordt geraamd op 200 dagen.

Op basis van omliggende OVAM-dossiers vraagt het bedrijf volgende normen aan:

- As : 50 µg/l

Voor de lozing met VOCI's zal een wzi worden voorzien om voor de probleemparemeters trichlooretheen, tetrachlooretheen en trichloormethaan onder het IC te blijven.

Het gedeelte met enkel een As-verontreiniging zal ongezuiverd geloosd worden.

Voor bemalingsdossiers gelden volgens VMM minimaal dezelfde normen als van toepassing voor bodemsaneringen aangezien het niet de bedoeling is om de verontreiniging op te pompen en te verspreiden naar het andere milieucompartiment.

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

Het bedrijf dient een meetprogramma uit te voeren overeenkomstig art. 4.2.5.3.1. van Vlarem II.

Het is aangewezen een afwijking op artikel 4.2.5.1.1. § 1. van Vlarem II op te nemen, gezien het voor een lozing van bemalingswater niet relevant is om een meetgoot te voorzien.

De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, kan bepaald worden d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de meetmethodes voor lozing van afvalwater voorzien volgens artikel 4.2.5.1.1.

Er dient wel een staalname mogelijkheid voorzien te worden op het effluent van de grondwaterzuiveringsinstallatie ter controle van de kwaliteit.

ADVIES WATER VMM

De VMM-Advisering Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van 14100 m³/jaar huishoudelijk afvalwater via 3 lozingspunten op de openbare riolering, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van huishoudelijk afvalwater op riool.

De VMM-Advisering Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van 23 m³/uur - 552 m³/dag (piekdebiet bij opstart) – 67900 m³/jaar (tijdens de bemaling, gedurende 200 dagen) bedrijfsafvalwater met 2C stoffen, deels via een wzi (VOCI's), op oppervlaktewater of de openbare riolering, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op oppervlaktewater of riool.

Bijzondere lozingsnorm As : 50 µg/l

De waterzuivering dient conform BBT Bodemsanering te zijn.

Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. van Vlarem II gebruikt worden.

Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.

Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlarem II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.

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

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

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

Het bemalingswater dient bij voorkeur geloosd te worden op oppervlaktewater, enkel indien er geen toestemming zou zijn van de beheerder, kan er geloosd worden op riolering.

Volumes groter dan 10 m³ per uur mogen enkel geloosd worden in een openbare riolering aangesloten op een RWZI mits de uitdrukkelijke toelating van de exploitant van deze installatie. Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

aspect bodem en grondwater

Bemaling

Aanvraag

Voorliggende aanvraag betreft de bemaling vereist voor de bouw van een kelderverdiep onder een nieuwbouw en het verdiepen van een kelderverdieping en aanleg van een liftput in een bestaand gebouw. Het aangevraagde debiet bedraagt max. 67900 m³/jaar en max. 550 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 200 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 5,8 m-mv. Rubriek 53.2.2b)2° (klasse 2) is van toepassing.

Hydrogeologie

Er werd geen grondonderzoek uitgevoerd op het terrein. De bemalingsstudie werd opgemaakt op basis van gegevens (sonderingen, boringen,...) beschikbaar op DOV.

Er wordt voor de studie uitgegaan van een grondwaterstand in rust van 2,5 m-mv. Dit is gebaseerd uit de gegevens van de sonderingen die terug te vinden zijn op DOV en op de peilmetingen van twee peilputten met publieke metingen op DOV gelegen in de Wispelbergstraat en Johan Daisnestraat.

Het is aan te raden de grondwaterstand na te gaan o.b.v. een peilbuis op de site voor opstart van de bemaling.

Bemalingsconcept

De bemaling zal uitgevoerd worden als een klassieke bemaling met verticale filters aangezet op een diepte van 8 m-mv. Op deze locatie wordt op deze diepte grondwater onttrokken aan de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1.

Bemalingscascade (info: <https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling>)

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is.

Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden.

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond

gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling opgenomen. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Door de dense bebouwing is er te weinig ruimte voor retourbemaling of infiltratie.

In eerste instantie zal geloosd worden op de Coupure, enkel indien hiervoor geen toestemming wordt bekomen van de beheerder, zal geloosd worden op de openbare riolering.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

Zettingen

De max. berekende absolute zetting ten gevolge van de grondwaterverlaging bedraagt minder dan 15 mm. Het risico op schade door zettingen ten gevolge van de bemaling wordt aanvaardbaar geacht. De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Verdroging

De invloedstraal van de bemaling reikt niet tot in SBZ of VEN-gebied.

Om de bomen tijdens de werf te behoeden van schade werden boombeschermingsmaatregelen beschreven in de opgestelde Bomeneffectenanalyse (p. 29-31, Spectrum dd. 22/9/2023). Al deze richtlijnen en maatregelen worden effectief uitgevoerd, inclusief het stappenplan bij bronbemaling, zodat de bestaande maar ook nieuw aangeplante bomen maximaal kansen krijgen om zich duurzaam (verder) te ontwikkelen. Gezien er ook een invloed zal zijn van de bemaling op bomen buiten de site (Casinoplein, Coupure) dient voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober bevoeiing/infiltratie voorzien te worden. Voorafgaandelijke afspraken worden gemaakt met de Groendienst via groendienst@stad.gent of de aangestelde European Tree Worker/boomexpert.

Volgende bijzondere voorwaarden worden opgenomen:

- alle richtlijnen en maatregelen beschreven in de opgestelde Bomeneffectenanalyse (p. 29-31, Spectrum dd. 22/9/2023) worden effectief uitgevoerd, inclusief het stappenplan bij bronbemaling.
- voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober wordt bevoeiing/infiltratie voorzien voor de bomen op eigen terrein, maar ook voor de bomen buiten de site (Casinoplein, Coupure). Voorafgaandelijke de start van de bemaling worden afspraken gemaakt met de Groendienst via groendienst@stad.gent of de aangestelde European Tree Worker/boomexpert.

Volgende opmerking wordt opgenomen:

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. In de invloedstraal van de bemaling liggen zo'n 12-tal OVAM-dossiers.

De bemaling heeft op de meeste OVAM-dossiers geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg en zijn er geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist.

Er wordt in een aantal gevallen aangegeven dat er verhoogde waarden voor Arseen te verwachten zijn omwille dat het terrein in een zone gelegen zijn waar de concentratie van Arseen van nature verhoogd is. Om die reden wordt voor de lozing van het bemalingswater een bijzondere lozingsnorm voor Arseen gevraagd.

Op het terrein zelf is OVAM-dossier OBO-6936 gelegen. In de invloedstraal bevindt zich ook OVAM-dossier BBO-78623. Hier werden puntverontreinigingen met minerale olie en trichloormethaan en een pluimverontreiniging met tetrachlooretheen en trichlooretheen vastgesteld. Er wordt voor de lozing van het bemalingswater een WZI voorzien en zal voldaan worden aan de geldende normen voor het lozen van het bemalingswater. Bijzondere lozingsnormen voor deze stoffen worden niet gevraagd.

Lozing

Het bemalingswater zal geloosd worden in de naastgelegen Coupure.

Voor de lozing van het bemalingswater en de beoordeling van de lozingsnormen wordt verwezen naar het advies van de entiteit van de VMM bevoegd voor de advisering van afvalwater.

Advies VMM

De entiteit van VMM bevoegd voor grondwateradvisering verleent GUNSTIG advies voor de bemaling (rubriek 53.2.2b2) voor een termijn van 200 dagen vanaf de opstart van de bemaling en een debiet van max. 550 m³/dag en 67900 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,8 m-mv voor een project gelegen aan Coupure 312 in Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

- De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024130182)

aspect geluid

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Onder rubriek 32.1.1° worden 2 zalen aangevraagd (podiumzaal en foyer). Het betreffen voorstellingszalen die in het kader van eigen lessen gebruikt worden.

Bij de exploitatie van een lokaal met elektronisch versterkte muziek zijn de omgevingsnormen voor geluid van de Vlarem-regelgeving van toepassing.

Deze regelgeving voorziet dat het specifieke geluid (Lsp) van de onderzochte inrichting (i.c. een lokaal met elektronisch versterkte muziek) moet getoetst worden aan de omgevingsnormen in één of meerdere beoordelingspunten (BP).

Zulke toetsing gebeurt doorgaans in een akoestisch onderzoek (AO), dat moet uitgevoerd worden door een erkende Vlarem deskundige in de discipline geluid.

In het AO wordt dan nagegaan hoe hoog het geluidsniveau mag bedragen in de exploitatie, zodat voldaan is aan de omgevingsnormen voor geluid in de buurt. Hierbij wordt rekening gehouden met de specifieke akoestische eigenschappen van het pand.

In het licht van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 29 november 2012 wordt in de regel een AO opgelegd voor lokalen met elektronisch versterkte muziek die vallen binnen rubriek 32 indelingslijst (bijlage 1 van Vlarem II). Op die manier wordt geanticipeerd op potentiële geluidshinder die zou kunnen ontstaan in de buurt.

Vóór ingebruikname van de zalen, moet de exploitant de resultaten van een volledig AO (cfr. bijlage 4.5.2 van Vlarem II), ter evaluatie voorleggen aan de dienst Toezicht van de stad Gent (toezicht@stad.gent), met vermelding van het dossiernummer. Dit akoestisch onderzoek moet uitgevoerd worden door een erkende Vlarem-deskundige in de discipline geluid. Vóór de geluidsmetingen plaatsgrijpen moet, in navolging van bijlage 4.5.1.§2 van Vlarem II, een meetvoorstel voorgelegd worden aan de Dienst Milieu en Klimaat. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

In het dossier zit (voor de podiumzaal) een bouwakoestische nota vervat. Deze akoestische nota beschrijft de bouwtechnische maatregelen die nodig zijn om een geluidsniveau van 95 dB(A) aan de zendzijde te kunnen spelen, zodat voldaan is aan de omgevingsnormen. Echter, zonder controlemetingen in situ, onder de vorm van een volledig AO, kan het maximale toegestane geluidsniveau niet met zekerheid vastgelegd worden. De maatregelen uit de studie moeten worden toegepast.

De exploitant is verplicht om het geluidsniveau te meten tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek (artikel 5.32.2.2.bis §1 lid 3 van Vlarem II), tenzij er een geluidsbegrenzer wordt geplaatst.

Dit wordt opgenomen als opmerking.

De exploitant informeert de bezoekers en de persoon die hij heeft aangesteld, over het maximaal toegestane geluidsniveau. Daarvoor wordt het maximaal toegestane geluidsniveau,

weergegeven als LAeq,15min, op een duidelijk zichtbare plaats geafficheerd, zowel ter hoogte van de toegang tot de muziekactiviteit als ter hoogte van de mengtafel. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Om gehoorbeschadiging te voorkomen moet de exploitant voldoende maatregelen nemen zodat het publiek niet te dicht bij de luidsprekers kan komen.

Tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek moeten ramen en deuren gesloten blijven.

Deze elementen worden opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Twee warmtepompen zijn opgesteld in een technisch lokaal in open lucht op de derde verdieping van het lokaal waarin zich de podiumzaal bevindt. Er is een akoestische nota bij het dossier gevoegd waarin een akoestisch modellering is opgenomen waaruit blijkt dat een de geluidsnormen van Vlare 2 kan voldaan worden bij gebruik van 1 warmtepomp tijdens de avond- en nachtperiode en bij gebruik van 2 warmtepompen tijdens de dagperiode.

Voor de luchtgroepen worden in een technische nota een aantal maatregelen opgenomen om te voldoen aan de geluidsnormen van Vlare 2. Er moet worden voldaan aan de maatregelen die zijn opgenomen in het dossier i.v.m. de luchtgroepen en warmtepompen (geen simultaan gebruik tijdens de avond- en nachtperiode). Het akoestisch onderzoek wordt aangevuld met controlemetingen van de technische installaties. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

aspect lucht

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen is van het type HKF.

Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De warmtepompen bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 5 ton waardoor ze conform Vlare II iedere 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

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

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

aspect energie

De inrichting komt in aanmerking voor energiecoaching van de stad Gent. De energiecoach geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf.

Contact en meer info: Energiecoaching@stad.gent of 09 268 23 00 of

<http://www.stad.gent/energiecoaching>. Dit wordt opgenomen als opmerking.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Lozen van max. 3,86 m ³ /u - 14.100 m ³ /j huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering Nieuw	14100 m ³ /jaar
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) Lozen van bemalingswater (gemiddeld debiet van 14,1 m ³ /h en 23 m ³ /h bij opstart) Nieuw	14,1 m ³ /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m ³ /u tot en met 50 m ³ /u) Lozen van bemalingswater (gemiddeld debiet van 14,1 m ³ /h; 23 m ³ /h bij opstart) Nieuw	14,1 m ³ /uur
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Drie warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 399 kW. Nieuw	399 kW
32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is Podiumzaal en foyer waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is Nieuw	95 DB(A)_LAEQ_15
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°,	1 podiumzaal

	polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte 1 podiumzaal Nieuw	
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Bemaling ten behoeve van een ondergrondse kelderconstructies Nieuw	67900 M3/JAAR

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_2024130182 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 restaureren, verbouwen en exploiteren van de voormalige Veeartsenijschool als kunstinstelling, het bouwen van een nieuw volume, het tijdelijk bemalen voor de aanleg van de ondergrondse kelderconstructies, het voorzien van omgevingsaanleg, het slopen van 2 niet-vrijstaande gebouwen en het rooien van 4 bomen aan Autonome Raad van het Gemeenschapsonderwijs - Administratieve Diensten oi (O.N.:0850036635) gelegen te Casinoplein 23, Coupure 308 en 312, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

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

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Lozen van max. 3,86 m³/u - 14.100 m³/j huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering Nieuw	14100 m³/jaar
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m³/u tot en met 100 m³/u) Lozen van bemalingswater (gemiddeld debiet van 14,1 m³/h en 23 m³/h bij opstart) Nieuw	14,1 m³/uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m³/u tot en met 50 m³/u) Lozen van bemalingswater (gemiddeld debiet van 14,1 m³/h; 23 m³/h bij opstart) Nieuw	14,1 m³/uur
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Drie warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 399 kW. Nieuw	399 kW
32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is Podiumzaal en foyer waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is Nieuw	95 DB(A)_LAEQ_15
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte 1 podiumzaal Nieuw	1 podiumzaal
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder	67900 M3/JAAR

	maaiveld Bemaling ten behoeve van een ondergrondse kelderconstructies Nieuw	
--	--	--

Artikel 2:

TERMIJN

De bemaling wordt verleend voor een termijn van 200 dagen. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

De overige IIOA kunnen verleend worden voor onbepaalde duur.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van het besluit.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

- Onroerend Erfgoed:

De voorwaarden opgenomen in het advies van Onroerend Erfgoed moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 14 april 2025 met kenmerk ref. 4.002/44021/32.94:).

- Brandweer:

De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 mei 2025 met kenmerk 033564-014/EHA/2025).

- Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID:

De voorwaarden opgenomen in het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 maart 2025 met kenmerk 10433).

De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA.

Motivering

Gezien de hoge onthaalcapaciteit van de gebouwen G40, G41, G44 en gebouw NB, heeft de commissie beslist dat er in alle voor de leerlingen toegankelijke ruimtes van de gebouwen G40, G41, G44 en gebouw NB ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

- Leveringen

- De beleving van de site moet gebeuren met voertuigen die aangepast zijn aan de stedelijke omstandigheden met smalle woonstraten. Leveringen tijdens de start en einde van de scholen moet vermeden worden. 's Ochtends is dit minstens tussen 7.30 en 8.30 uur, in de namiddag minstens tussen 15.30 en 16.30 uur (11.30 en 12.30 uur op woensdag). Deze venstertijden dienen bovendien ook verruimd te worden i.f.v. de werkelijke lesuren.

- Bedrijfsvervoerplan

Er moet een geactualiseerd bedrijfsvervoersplan opgemaakt worden, die werkt op een modale shift van personeel en leerlingen, in overeenstemming met de mobicoach. Neem hiervoor contact op met mobiliteit.bedrijven@stad.gent.

- Toegankelijkheidsverordening:

De inrichting moet voldoen aan de toegankelijkheidsverordening en bijgevolg de bijzondere voorwaarden uit het advies van INTER naleven.

- Groen

- alle richtlijnen en maatregelen beschreven in de opgestelde Bomeneffectenanalyse (p. 29-31, Spectrum dd. 22/9/2023) worden effectief uitgevoerd, inclusief het stappenplan bij bronbemaling.
- voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober wordt bevoeiing/infiltratie voorzien voor de bomen op eigen terrein, maar ook voor de bomen buiten de site (Casinoplein, Coupure). Voorafgaandelijke de start van de bemaling worden afspraken gemaakt met de Groendienst via groendienst@stad.gent of de aangestelde European Tree Worker/boomexpert.

- Archeologie:

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 31878 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

- 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).

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 septicische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

- Openbaar domein:

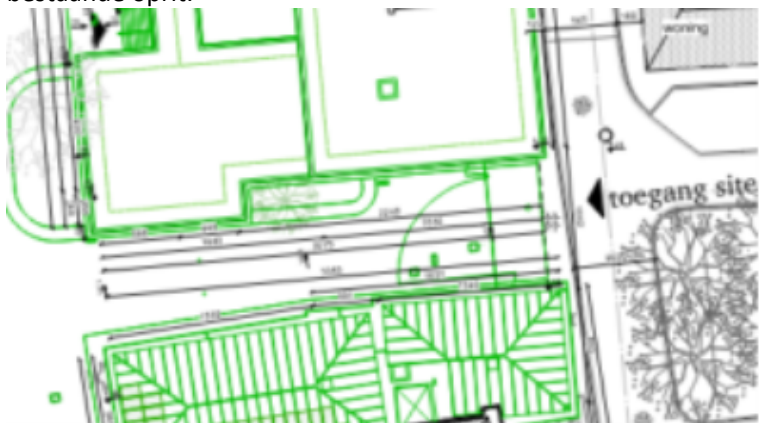
Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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.

Opritten:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan aan het Casinoplein het laden en lossen van vrachtwagens. Dit is een bestaande oprit.



Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan aan de Coupure voor de autostaanplaatsen op dit perceel. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Deze oprit dient nog aangelegd te worden, zie opmerkingen.

openbare riolering, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op oppervlaktewater of riool.

Bijzondere lozingsnorm As : 50 µg/l

De waterzuivering dient conform BBT Bodemsanering te zijn.

Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. van Vlare II gebruikt worden.

Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.

Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlare II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.

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

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

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

Het bemalingswater dient bij voorkeur geloosd te worden op oppervlaktewater, enkel indien er geen toestemming zou zijn van de beheerder, kan er geloosd worden op riolering.

Volumes groter dan 10 m³ per uur mogen enkel geloosd worden in een openbare riolering aangesloten op een RWZI mits de uitdrukkelijke toelating van de exploitant van deze installatie. Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

- 2. Bemaling:

a. Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>

b. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

c. De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

d. De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

e. - Alle richtlijnen en maatregelen beschreven in de opgestelde Bomeneffectenanalyse (p. 29-31, Spectrum dd. 22/9/2023) worden effectief uitgevoerd, inclusief het stappenplan bij bronbemaling.

- voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober wordt bevoeiing/infiltratie voorzien voor de bomen op eigen terrein, maar ook voor de bomen buiten de site (Casinoplein, Coupure). Voorafgaandelijke de start van de bemaling worden afspraken gemaakt met de Groendienst via groendienst@stad.gent of de aangestelde European Tree Worker/boomexpert.

f. De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024130182)

g. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

- **3. Geluid**

a. Vóór ingebruikname van de zalen, moet de exploitant de resultaten van een volledig AO (cfr. bijlage 4.5.2 van Vlarem II), ter evaluatie voorleggen aan de dienst Toezicht van de stad Gent (toezicht@stad.gent), met vermelding van het dossiernummer. Dit akoestisch onderzoek moet uitgevoerd worden door een erkende Vlarem-deskundige in de discipline geluid. Vóór de geluidsmetingen plaatsgrijpen moet, in navolging van bijlage 4.5.1.§2 van Vlarem II, een meetvoorstel voorgelegd worden aan de Dienst Milieu en Klimaat. Het AO wordt aangevuld met controlemetingen van de technische installaties.

b. De maatregelen uit de aan het dossier toegevoegde akoestische nota's m.b.t. de podiumzaal, de lichtgroepen en de warmtepompen moeten worden toegepast.

c. Om gehoorbeschadiging te voorkomen moet de exploitant voldoende maatregelen nemen zodat het publiek niet te dicht bij de luidsprekers kan komen.

d. Tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek moeten ramen en deuren gesloten blijven.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>
Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

OPMERKINGEN STEDENBOUW

- Erfgoed

Het centrale deel van het bas reliëf in de straatgevel van gebouw G40 werd, ondanks de toenmalige bescherming als stadsgezicht, bij de verhuis van de veeartsenijschool gedemonteerd en van de site verwijderd. Het bas-reliëf 'De verzorging van een gewonde hinde' werd door Geo Verbanck ontworpen. Het was een belangrijk architecturaal detail in deze gevel en had door het onderwerp ook een sterke symbolische betekenis. De huidige restauratie stelt geen ingreep voor deze locatie voor. De restauratie van deze gevel is echter een uitgelezen moment om deze lacune te herstellen. We merken op dat het aangewezen is dat de aanvrager met UGent in gesprek gaat om het waardevolle bas-reliëf terug op zijn oorspronkelijke locatie te kunnen plaatsen.

- Detailering en materiaalkeuzes nieuwbouw

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

De herontwikkeling van de Veeartsenijschool tot een kunstcampus getuigt van een visie waarin erfgoedzorg, hedendaags onderwijs, ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde op elkaar worden afgestemd. Het project heeft het potentieel om uit te groeien tot een stedelijke katalysator voor cultuur en ontmoeting, met respect voor zijn verleden en blik op de toekomst. Aandacht voor materiaalkeuze, gevelkwaliteit en uitvoering blijft essentieel om deze ambities waar te maken. De impact van deze gevel op de totale beeldkwaliteit is significant, en vereist blijvende aandacht voor detailering en materiaalkeuze in samenspraak met de Team Stadsbouwmeester. Het is van groot belang dat de kwaliteit van de architectuur bij de realisatie van de nieuwbouw gewaarborgd blijft.

Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig onder voorwaarde betrokken te blijven bij de finale detailering en materialisatiekeuzes van de nieuwbouw bij uitvoering, hierover moet gewaakt worden.

- 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 pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door 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. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit 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, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

OPMERKINGEN MILIEU

afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

bemaling

Het is aan te raden de grondwaterstand na te gaan o.b.v. een peilbuis op de site voor opstart van de bemaling.

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

elektronisch versterkte muziek

De exploitant is verplicht om het geluidsniveau te meten tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek (artikel 5.32.2.2.bis §1 lid 3 van Vlarem II), tenzij er een geluidsbegrenzer wordt geplaatst.

De exploitant informeert de bezoekers en de persoon die hij heeft aangesteld, over het maximaal toegestane geluidsniveau. Daarvoor wordt het maximaal toegestane geluidsniveau, weergegeven als LAeq,15min, op een duidelijk zichtbare plaats geafficheerd, zowel ter hoogte van de toegang tot de muziekactiviteit als ter hoogte van de mengtafel.

warmtepompen

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen is van het type HKF.

Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

De warmtepompen bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 5 ton waardoor ze conform Vlarem II iedere 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

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

energie

De inrichting komt in aanmerking voor energietoetsing van de stad Gent. De energietoetser geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf.

Contact en meer info: Energietoetsing@stad.gent of 09 268 23 00 of <http://www.stad.gent/energietoetsing>.

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_05143 - OMV_2024130182 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het restaureren, verbouwen en exploiteren van de voormalige Veeartsenijschool als kunstinstelling, het bouwen van een nieuw volume, het tijdelijk bemalen voor de aanleg van de ondergrondse kelderconstructies, het voorzien van omgevingsaanleg, het slopen van 2 niet-vrijstaande gebouwen en het rooien van 4 bomen - met openbaar onderzoek - Casinoplein en Coupure, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024130182

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_CAS-NB_G_N_3_ZUIDGEVEL.pdf	7aOvB/1EpeI8NfTLrJHNsg==
BA_CAS-G44_G_N_11_PATIO OOSTZIJDE.pdf	fYfXdg4jMSM6+Trd3xr8oA==
BA_CAS-G44_G_N_6_WEST.pdf	kRbSLU8r97XmO+B8pwoPIA==
BA_CAS-G43_G_N_3_ZUID.pdf	3Qjw6wJt/pK6f8QVXK+pKA==
BA_CAS-G43_G_B_12_HELLING WESTZIJDE.pdf	RBwDexRafchafxxnQ2++yg==
BA_CAS-G43_G_B_3_ZUID.pdf	AX35ogwJnQVC7gttlhwkww==
BA_CAS-G41_G_N_2_OOST.pdf	0xXRSc6zu8hF2oUVqg7H9A==
BA_CAS-OMG_G_N_2_WEST.pdf	pH86EKU6gGQRC+glKUOhQA==
BA_CAS-G44_G_N_7_INKOMGEBOUW ZUID.pdf	peUuSpQZotlwsKtgu+cZfA==
BA_CAS-G44_G_N_3_OOST - LANGS KOER.pdf	9wVlp7d68ixvRUTTicGWNA==
BA_CAS-G44_G_B_10_PATIO NOORDZIJDE.pdf	FPK+fSMslIXWU3jxM0wFRQ==
BA_CAS-G44_G_B_6_WEST.pdf	NpMluwjgvsRB8RrJB7HRZQ==
BA_CAS-G44_G_B_1_NOORD.pdf	mKA6aAEvo/eRW7/ZKGcAmA==
BA_CAS-G43_G_N_10_HELLING OOSTZIJDE.pdf	3Z2BfA8zw0srcit929zjOg==

BA_CAS-G41_G_N_6_PATIO OOST.pdf	xK0+cDQb9i9h1leZOIhzug==
BA_CAS-G40_G_N_2_OOST.pdf	Kmst8e1+a5e3LmruRPHygQ==
BA_CAS-NB_G_N_2_OOSTGEVEL.pdf	IKuTtI0IQT/QbJOZkBgQOg==
BA_CAS-G44_G_N_10_PATIO NOORDZIJDE.pdf	B/cYc/x/uVXp43a7KiTo2A==
BA_CAS- G44_G_N_5_CONCIËRGEWONING WEST.pdf	fB1pbCd+qbxHg30jq/Lj6A==
BA_CAS-G44_G_B_13_PATIO WESTZIJDE.pdf	WsqhMkqwlImBorwyEQK52g==
BA_CAS-G44_G_B_8_TRAPVLEUGEL NOORD.pdf	lEbXxF1sPBVwPunn118Kw==
BA_CAS- G44_G_B_4_CONCIËRGEWONING ZUID.pdf	JrxdQDCEvmhHDg7Akrycjg==
BA_CAS-G43_G_N_8_BIJGEBOUW NOORD.pdf	+/vITfOr5Y1rfaq+WfbSZA==
BA_CAS-G43_G_N_2_OOST.pdf	ElRM2nuPFGyStpnx27tzkw==
BA_CAS-G43_G_B_8_BIJGEBOUW NOORD.pdf	AluYeqhKDiHUGN+LreW7pg==
BA_CAS-G43_G_B_4_WEST.pdf	SU1zCGL3LTkMbaLuDBgcLg==
BA_CAS-G43_G_B_2_OOST.pdf	xEbghop/kfRw7K8hb3yxPA==
BA_CAS-G41_G_N_8_PATIO WEST.pdf	azRuMmZD4pH1DJf0BFySWg==
BA_CAS-G41_G_N_3_ZUID.pdf	6Lf1AKx0yh02i9703kM1aw==
BA_CAS-G40_G_N_3_ZUID.pdf	LAmWeAoyUj/GQFRT0867TQ==
BA_CAS-G40_G_B_2_OOST.pdf	ZBd0kFEZD5AweHZCa78sZA==

BA_CAS-G44_G_N_9_TRAPVLEUGEL ZUID.pdf	xJs8PZz4q7oA/BNlv8wbbQ==
BA_CAS-G44_G_N_1_NOORD.pdf	GU1Aj4sBkwBU2YxYDykiQA==
BA_CAS-G44_G_B_9_TRAPVLEUGEL ZUID.pdf	m/G8l+OHhBUptx7pFmGkw==
BA_CAS-G44_G_B_2_OOST.pdf	DHgnHnJGnnwc8MCEnbxBBw==
BA_CAS-G40_G_B_1_NOORD.pdf	cDg4ePdKxmT/l/k/g+aO0g==
BA_CAS-G41_G_B_2_OOST.pdf	lf0lbHjNqmjmYzuGEFVKlw==
BA_CAS-NB_G_N_4_WESTGEVEL.pdf	VGFZJRqdGZEK15ecSJ/NtA==
BA_CAS-G43_G_N_9_BIJGEBOUW ZUID.pdf	JYnOp8+UUUPay/pmKGT5vQ==
BA_CAS-G43_G_N_4_WEST.pdf	boHOEQqcwQeY7oyQwmmlg==
BA_CAS-G43_G_B_10_HELLING OOSTZIJDE.pdf	x/baHnVmJ0Kxizlh6z1PjQ==
BA_CAS-G43_G_B_1_NOORD.pdf	MDRDJGpv/jmhaPdaXAyjOw==
BA_CAS-G41_G_N_7_PATIO ZUID.pdf	DNc7mEnNDvi5kt6Ch60Y6Q==
BA_CAS-G41_G_N_1_NOORD.pdf	uuvhb+EZomFlsbLZTJrytA==
BA_CAS-G40_G_N_1_NOORD.pdf	n1XK7bIT+BZCLh9bNTrGBw==
BA_CAS-G44_G_N_13_PATIO WESTZIJDE.pdf	nb3p/3VGkmU7aPHx5Tpp+Q==
BA_CAS-G41_G_B_3_ZUID.pdf	OvcQnt90WnMcTz2sBJhxKQ==
BA_CAS-NB_G_N_1_NOORDGEVEL.pdf	ErTmOU/6+GdhSLuyO7Am/w==
BA_CAS-G44_G_N_2_OOST.pdf	RHlo/k3ZbQtJ2ZLgo3f81A==

BA_CAS-G44_G_B_11_PATIO OOSTZIJDE.pdf	B9co97cagfy9jfGJLQnBdw==
BA_CAS-G44_G_B_7_INKOMGEBOUW ZUID.pdf	WxGXXwWdtmm5Uq1+cN3XZw==
BA_CAS-G44_G_B_3_OOST - LANGS KOER.pdf	705xMSDEv6RUN94cekE7WA==
BA_CAS-G43_G_N_11_HELLING ZUIDZIJDE.pdf	uJbXw3X0sIHCCeWVjEh7Mg==
BA_CAS-G43_G_N_6_INHAM NOORD.pdf	xEXDjPXo0Jcj0yPLjN/1Xg==
BA_CAS-G43_G_N_1_NOORD.pdf	5leQs8bWVQPFqsuHr2Y1QQ==
BA_CAS-G43_G_B_11_HELLING ZUIDZIJDE.pdf	56bWlf/P0G2arSMbBEOYEA==
BA_CAS-G43_G_B_7_INHAM ZUID.pdf	CNRodIGm5DEJSmp6XJNSPg==
BA_CAS-G42B_G_B_3_WESTGEVEL.pdf	r56A0/fqLYjH56Yfqtp4yQ==
BA_CAS-G42B_G_B_1_OOSTGEVEL.pdf	oAhZi++hqhG6KfVPrqm6pg==
BA_CAS-G41_G_N_5_PATIO NOORD.pdf	NdRqf92IN+eryjPM5x98eA==
BA_CAS-G40_G_N_4_WEST.pdf	DiUAFi604QXPQNLjz95byw==
BA_CAS-G40_G_B_3_ZUID.pdf	2pRPM/y2EaGKgE2wal3FSw==
BA_CAS-G44_G_N_12_PATIO ZUIDZIJDE.pdf	vj2a3OrgdYI5mhvcnRz/JQ==
BA_CAS-G41_G_B_1_NOORD.pdf	s8GjeiF4DzbvSlpqSZqsCQ==
BA_CAS-G43_G_B_5_ZUID - SNEDE DOOR HELLING.pdf	N5D3BpVvLJHm4AlsJRXm4g==
BA_CAS-G42B_G_N_2_NOORDGEVEL.pdf	Nv3uMBiXlizegeh00itAJA==
BA_CAS-G40_G_B_4_WEST.pdf	+Yj6fco4n+RktJ3HufHmEg==

BA_CAS-G41_G_B_7_PATIO ZUID.pdf	KAdggsM1HMPt2/AsGxxYLA==
BA_CAS-G41_G_B_4_WEST.pdf	OaFpzgsJlLd2GPmV8mY0Mw==
BA_CAS-OMG_G_N_1_OOST.pdf	K15Nka+hjirATnW+90IltQ==
BA_CAS-G44_G_N_8_TRAPVLEUGEL NOORD.pdf	W4/rjrzdDU6xWw0IR2XJ5w==
BA_CAS- G44_G_N_4_CONCIËRGEWONING ZUID.pdf	3MXFtmSFOVLpzXGHnjka9A==
BA_CAS-G44_G_B_12_PATIO ZUIDZIJDE.pdf	a7NGO5U9vVbVSIf4sG2fzg==
BA_CAS- G44_G_B_5_CONCIËRGEWONING WEST.pdf	TJ00BzrOvBhWwTWare5NA==
BA_CAS-G43_G_N_12_HELLING WESTZIJDE.pdf	Q75KyRTZ1PQByjBhOWM6CQ==
BA_CAS-G43_G_N_7_INHAM ZUID.pdf	mqSKmiuRZ7Zf2H3lpzVDUw==
BA_CAS-G43_G_N_5_ZUID - SNEDE DOOR HELLING.pdf	D+At0XI3fn5NIJ/vbmWY8Q==
BA_CAS-G43_G_B_9_BIJGEBOUW ZUID.pdf	ZE4rxU1/qRmT93wqijpK4g==
BA_CAS-G43_G_B_6_INHAM NOORD.pdf	C5Wdk7XcokmnJZ2GSKuB/Q==
BA_CAS-G42B_G_N_1_OOSTGEVEL.pdf	x3ScoNiE28oBOQ+t9VOj1g==
BA_CAS-G42B_G_B_2_ZUIDGEVEL.pdf	Dmg8x449NIK3GoY8TE3hBg==
BA_CAS-G41_G_N_4_WEST.pdf	sRCPjYms0ehuCpC2xzV71Q==
BA_CAS-G41_G_B_8_PATIO WEST.pdf	yElmHU4ZdzOlBwTA7lLopA==
BA_CAS-G41_G_B_6_PATIO OOST.pdf	Hw0gaJzKOXYS0jYcQxmHkA==

BA_CAS-G41_G_B_5_PATIO NOORD.pdf	B9+qYVTU8gjJK8J6cL5a7Q==
BA_CAS-G44_L_N.pdf	F10XHUSWT1J68utKwGAZ7g==
BA_CAS-G42B_L_B.pdf	tTRuk3cSGuWYLfebJOMTQ==
BA_CAS-G43_L_B.pdf	ZlwXtMzNsPYVVFFL2TNg1g==
BA_CAS-OMG_L_B_1.pdf	GKr1pE7KQV9wolyK1jQWMQ==
BA_CAS-OMG_L_N_1.pdf	cfFY7c3DICjqhBGXhl4wPg==
BA_CAS-G41_L_N.pdf	a7G6J/G2y5CZlmcWxXS1zQ==
BA_CAS-G44_L_B.pdf	rFo7DW1pv91t4neKlZSu4w==
BA_CAS-NB_L_N.pdf	WSHV7OsKCv87/twDwUFYuw==
BA_CAS-G43_L_N.pdf	4+YHrBiVKVvO7nt5YJOG5A==
BA_CAS-G40_L_N.pdf	bW4ggOq0lcguf3YDqowf1w==
BA_CAS-G41_L_B.pdf	xmoaNI2efbyzCEK524VM3g==
BA_CAS-G40_L_B.pdf	EnFXzWiWa9LeCJ/BWeQcRQ==
BA_CAS-G42B_L_N.pdf	eSK+nd6xEzlGo8ZTNBe9qQ==
BA_CAS-G44_P_N_4_NIV +2.pdf	7/Zvg9f+BEHSTGdUY6gDAg==
BA_CAS-G41_P_B_4_NIV +2 DAK.pdf	i2qS4Ed0AnDDa2mgiD92Cg==
BA_CAS-G40_P_N_4_NIV +2.pdf	uRWSUnEUOLA56TDU62qvqg==
BA_CAS-G40_P_B_6_NIV +4 DAK.pdf	7yNPYyQAgxN+LxRIKO0+RQ==

BA_CAS-G40_P_B_1_NIV -1.pdf	VgyDpbwDvOuwYr03WAa+PQ==
BA_CAS-G44_P_N_3_NIV +1.pdf	EZw4eLNOFHbciPtz/B5ObQ==
BA_CAS-G41_P_B_2_NIV +0.pdf	e9PzxXh0u7SHFNIQilcaeQ==
BA_CAS-G40_P_N_3_NIV +1.pdf	u9pcE0FIkjrhl4p7bUyovw==
BA_CAS-G40_P_B_2_NIV +0.pdf	0n5oBPJu1WQ05BOKLXkDHQ==
BA_CAS-G43_P_N_3_NIV +1.pdf	Zh1LFp4WnAVmJFZGkDZ5iA==
BA_CAS-G43_P_B_2_NIV +0.pdf	UccSsV/30YaF1bccpdgS6A==
BA_CAS-G42B_P_B_2_NIV.+1.pdf	76duDwsqaprmN6EicHIKGA==
BA_CAS-G43_P_N_4_NIV +2 DAK.pdf	vITJnPfW+B2pzfz6ptAvxg==
BA_CAS-G40_P_B_3_NIV +1.pdf	WDWFJu6cBvc1nXhseYjqvg==
BA_CAS-G43_P_N_2_NIV +0.pdf	IHEGWHgY6eBbbKwCSKm9iw==
BA_CAS-G43_P_B_1_NIV -1.pdf	Vedy1Up/AQssN/HL1wl/Ow==
BA_CAS-G41_P_N_4_NIV +2 DAK.pdf	rwwgap0Z1Uo47gnqx7fq6A==
BA_CAS-NB_P_N_5_NIV. +3.pdf	Wx0p5UYEFw6se3h96Gy31A==
BA_CAS-G44_P_N_2_NIV +0.pdf	uaz+Slh+FmM7/LU1LxzG+g==
BA_CAS-G40_P_N_6_NIV +4 DAK.pdf	8EKD8KzJppqLZ3iZp+fIOg==
BA_CAS-G43_P_N_1_NIV -1.pdf	tLUTclPe4A50vB/JOghVdw==
BA_CAS-G42B_P_N_2_NIV. +1.pdf	sAk/Sjf6tA12crvyquv6XA==

BA_CAS-G41_P_N_3_NIV +1.pdf	++zX3Wy5G+g1UcXOWQUGJA==
BA_CAS-NB_P_N_4_NIV. +2.pdf	vhTxUFgzRa6BsaYEs5U1ZQ==
BA_CAS-G44_P_B_3_NIV +1.pdf	l8fd35evRdnZu4HVSaIbvA==
BA_CAS-NB_P_N_3_NIV. +1.pdf	ajFdErb2HwtgTKLYOHJivQ==
BA_CAS-G44_P_B_4_NIV +2.pdf	9nNT0+nC8E0gdOUUSLIsaA==
BA_CAS-G44_P_N_5_NIV +3 DAK.pdf	AmEqU0hXJ/JEH/lvt/RfCQ==
BA_CAS-G41_P_B_3_NIV +1.pdf	lT/waihXniaTwcxiWGksQ==
BA_CAS-G40_P_N_5_NIV +3.pdf	w4t4bjFom08Pj1ip8UW/OQ==
BA_CAS-G40_P_B_4_NIV +2.pdf	uOYVT3wcTpZCWlNezplHqQ==
BA_CAS-G41_P_N_1_NIV -1.pdf	DbUPaLn3kBrdZJfTGxv1Q==
BA_CAS-NB_P_N_2_NIV. 0.pdf	JGKq7g/elo+RMSCd3MMQkg==
BA_CAS-G44_P_B_5_NIV +3 DAK.pdf	nqbNC9uJr1lf4+0fP5upwg==
BA_CAS-G43_P_B_3_NIV +1.pdf	e+RicONka9FKXS75nDBA7w==
BA_CAS-G42B_P_N_1_NIV. 0.pdf	HB0SLi6PilEy9260puuxAQ==
BA_CAS-G41_P_N_2_NIV +0.pdf	AtguPBDbonJ4nUq+Ch2i0g==
BA_CAS-NB_P_N_1_NIV. -1.pdf	QZvqaTV4KhQMAM0c4LC7GQ==
BA_CAS-G44_P_N_1_NIV -1.pdf	xkWkZG/w8mSG2ejqCuJveg==
BA_CAS-G44_P_B_1_NIV -1.pdf	uuQr/QnYcCgYG80no6OJQw==

BA_CAS-G41_P_B_1_NIV -1.pdf	pvMLIWxQsojTkRGwQhGXdw==
BA_CAS-G40_P_N_2_NIV +0.pdf	wmuHt7IKazb0pY4RvQHbAQ==
BA_CAS-G40_P_N_1_NIV -1.pdf	w+sVVGyp7yy+TA+GWN452w==
BA_CAS-G40_P_B_5_NIV +3.pdf	VbHG5KNn+xHiQtdTLyGkfg==
BA_CAS-G43_P_B_4_NIV +2 DAK.pdf	PCEGfxUKaOKWuF76cgO6Eg==
BA_CAS-G42B_P_B_1_NIV. 0.pdf	GjbzqNu708eRTaGtUTUCww==
BA_CAS-NB_P_N_6_DAK.pdf	JxOJ2Oj7TvyzQtvWMFcjKg==
BA_CAS-G44_P_B_2_NIV +0.pdf	SXFYx2c2DsOgGzH90IMHww==
BA_CAS-NB_S_N_C_SNEDE C.pdf	+n9zROIFGFIKfQ2HJOHe2w==
BA_CAS-G44_S_N_1_AA.pdf	xqlI9pnGQcdluOT7XUduKOA==
BA_CAS-G40_S_B_2_BB.pdf	5+C1LRCoMs3VR+7bHHX3iA==
BA_CAS-G44_S_N_4_DD.pdf	cFq7SZeUYdRdku68OwTKpQ==
BA_CAS-G44_S_B_3_CC.pdf	ZHp6XwdGW6bmjCLwh4J4PQ==
BA_CAS-G43_S_N_2_BB.pdf	docEm7EKnquOEFWMJ24NTQ==
BA_CAS-G41_S_B_2_BB.pdf	/I9nQLz8AWq+Ro2UvkmAtA==
BA_CAS-G44_S_B_2_BB.pdf	F2MvXLdddupZy7FWgg90Yw==
BA_CAS-G41_S_N_4_DD.pdf	1A7V20ftP9oMXOTrx6epbQ==
BA_CAS-G41_S_N_1_AA.pdf	JkHHzpqdVQFLBmzjlaf67w==

BA_CAS-G40_S_N_1_AA.pdf	qxERCbKhgtfsid4xCJIEqw==
BA_CAS-G43_S_N_1_AA.pdf	1dQ2WujBciXCiWVMvM0FGA==
BA_CAS-G41_S_N_3_CC.pdf	nKcKBz18WXihdrruqna09g==
BA_CAS-NB_S_N_A_SNEDE A.pdf	8luipVFI7my4DHEFAXP5pg==
BA_CAS-G44_S_N_2_BB.pdf	8M2DoHRImeX+IlZnD4pNeg==
BA_CAS-G44_S_B_1_AA.pdf	Z8B27KpiqE4Gck+St+/+IQ==
BA_CAS-G43_S_B_1_AA.pdf	EJ+q/3imLVZGBss9/mpnGA==
BA_CAS-G41_S_N_2_BB.pdf	fiLVAhoKKYG5XwlUeCtL3g==
BA_CAS-G44_S_N_3_CC.pdf	/t1fWlulyuxZPT9qplZbww==
BA_CAS-G40_S_N_2_BB.pdf	SkiczA20uaBhuk3SQCnH0g==
BA_CAS-NB_S_N_D_SNEDE D.pdf	XNi0CxcvTcE16osmnrDyXw==
BA_CAS-G40_S_B_1_AA.pdf	MwzdNURWxWhvG9TSMaUgWQ==
BA_CAS-G43_S_B_2_BB.pdf	C1oEOQJKV1a0C3hl5q26cQ==
BA_CAS-G41_S_B_1_AA.pdf	ON5QDZE1k1ZHZvxbZkR/nw==
BA_CAS-NB_S_N_B_SNEDE B.pdf	306vULxzt5ti6nCYPvhQA==
BA_CAS-G42B_D_N_BIJLAGE FOTO'S.pdf	kB5YMw4A/6tBx+LmsBhilw==
BA_CAS-G42B_D_N_HELLINGSBAAN _ DETAIL.pdf	jFNr1s6wVSHvtKuBc9SEeg==
BA_CAS_OMG_I_N_4_HEMELWATER.pdf	+w6JYfBWvF2K60naazK8Yg==

BA_CAS-OMG_I_N_2_TECHNISCH PLAN.pdf	XN0Cc4AypERI7iBdZvvQUw==
BA_CAS-OMG_I_B_1.pdf	AitXeU+w0BaTDGbUZWL4Ng==
BA_CAS_OMG_I_N_3_AFVALWATER.pdf	XiM37n2eQvKQpVHMγXgPzg==
BA_CAS-OMG_I_N_1_GRAFISCH PLAN.pdf	fpmr9EKZSplNov49oZytow==
BA_CAS-OMG_T_N_1_AA.pdf	Zjtg00y6bsug5ChcAKNZyA==
BA_CAS-OMG_T_N_2_BB.pdf	cYi2Ct6o0/89KauMhX6LSQ==
BA_CAS-OMG_T_B_1_AA.pdf	fKon8ubSPlgMpEjWdgtLQ==
BA_CAS-OMG_T_B_2_BB.pdf	M6tHXsXcORtQN5fQE5twUA==