



2025_CBS_06392 OMV_2024169569 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe schoolgebouwen en omgevingsaanleg na het slopen van bestaande schoolgebouwen + de verandering van de exploitatie van een school - met openbaar onderzoek - Sint-Baafskouterstraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Autonome Raad van het Gemeenschapsonderwijs - Administratieve Diensten OI met als contactadres Willebroekkaai 36, 1000 Brussel en SCHOLENGROEP 22 : GENT AV met als contactadres Schoonmeersstraat 26, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024169569) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 december 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van nieuwe schoolgebouwen en omgevingsaanleg na het slopen van bestaande schoolgebouwen + de verandering van de exploitatie van een school
- Adres: Sint-Baafskouterstraat 129, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 1010M2, 1011N, 1011P en 1039A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit. De aanvraag betreft een schoolsite aan de Sint-Baafskouterstraat. Deze woonstraat vormt van een vrij uniforme en eerder monofunctionele woonwijk. De woonwijk bestaat voornamelijk uit rijwoningen met 2 tot 3 bouwlagen. De woonwijk bevindt zich ten oosten van het station Dampoort en tussenin 2 drukken verkeersassen, namelijk De Victor Braeckmanlaan en de Dendermondesteenweg. De schoolsite bevindt zich op de grens tussen de woonwijk en het Rozenbroekenpark. Zowel de schoolsite als ook het Rozenbroekenpark vormen dan als grotere site ook een uitzondering in de woonwijk.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van nieuwe schoolgebouwen en omgevingsaanleg na het slopen van bestaande schoolgebouwen. Tegelijk wordt ook het openbaar domein van de Sint-Baafskouterstraat heraangelegd als woonerf.

De scholensite van het GO! met enerzijds de basisschool De Wijze Boom en anderzijds het technisch atheneum Tectura Groenkouter bestaat uit twee afzonderlijke delen, gescheiden door de Sint-Baafskouterstraat. Het GO! wenst een deel van de sterk gefragmenteerde lage verouderde bebouwing af te breken en te herstructureren door nieuwe gebouwen te realiseren op de site.

Het project omvat de nieuwbouw van een basisschool, de nieuwbouw van een technisch atheneum, de nieuwbouw van een paviljoen met eetruimte voor gemeenschappelijk gebruik, de sloop van verschillende gebouwen, het plaatsen van een nieuwe hoogspaningscabine, fietsenbergingen en de bijhorende omgevingswerken.

Site lagere en secundaire school (oostkant van de Sint-Baafskouterstraat)

Hier worden twee nieuwe gebouwen voorzien. Eén voor de middelbare school (in het oosten op de site) en één voor de lagere school (in het westen op de site).

Middelbare school

Dit gebouw heeft een grondoppervlakte van circa 1500 m². Het is rechthoekig van vorm en staat noord-zuid geïntendeerd. De afstand tot de dijchtsbijzijnde woonkavel bedraagt ca. 34 m. Het gebouw is vier bouwlagen hoog met een plat dak (hoogte 17 m). Het gebouw trekt zich over de verdiepen heen terug, weg van de straat. De vierde laag bevindt zich dus het verst van de Sint-Baafskouterstraat. Op de teruggetrokken delen is telkens een terras voorzien, die terrassen zijn met elkaar verbonden via trappen. Het noordelijk deel van de terrassen is telkens ingericht als groendak.

Lagere school (basisschool)

Dit gebouw heeft een grondoppervlakte van circa 1150 m². Het is rechthoekig van vorm waarbij de oriëntatie noord-zuid is.

De afstand tot de dichtstbijzijnde woonkavel bedraagt meer dan 35 m. Het gebouw is vier bouwlagen hoog met een plat dak (hoogte 17,7 m). Het gebouw trekt zich over de verdiepen heen terug, weg van de straat. Op de teruggetrokken delen is telkens een terras voorzien, die terrassen zijn met elkaar verbonden via trappen. Het noordelijk deel van de terrassen is telkens ingericht als groendak.

Dit gebouw krijgt op het gelijkvloers een fiestenstalling die vooral voor het lager zal dienen.

Er worden aan de zuidkant van de site ook nog twee fietsenluifels (in totaal 116 m²) geplaatst voor het secundair en voor personeel.

Site kleuters

Hier komt een nieuw paviljoen met een oppervlakte van circa 640 m². Dit gebouw bestaat uit twee bouwlagen waarbij de tweede bouwlaag zich ongeveer tot aan de helft aan de straatkant bevindt. Het achterste deel krijgt dus maar één bouwlaag.

De inplanting van dit gebouw is voorzien tot 3,30 m van de rooilijn aan de straatkant. Verder zit het op circa 30 m van de aanpalende noordelijke perceelsgrens. Aan de achterzijde komt het gebouw tot op minimum 14 m van de dichtstbijzijnde perceelsgrens.

Qua invulling krijgt dit gebouw op het gelijkvloers een refter. De kookruimtes bevinden zich aan de straatkant terwijl de refter zelf aan de achterkant zit. Op het verdiep worden een aantal open ruimtes voorzien (jungly gym, snoezelruimte) met aan de achterzijde een pad op het dak die verbonden is met het maaiveld door middel van een trap aan de zuidkant.

Electriciteitscabine

Ter hoogte van de Sint-Baafskouterstraat wordt een nieuwe hoogspanningscabine geplaatst op 7,33 m van de straat.

Omgevingsaanleg

Site lagere en secundaire school

De nieuwe verharding blijft beperkt tot een speelplaats voor de lagere school aan de westkant van de nieuwbouw. Een padenstructuur tussen de gebouwen en een speelplaats voor de secundaire school ten westen van het nieuwe gebouw voor het middelbaar.

Site kleuters

Qua omgevingsaanleg wordt een maaiveldparking voor een 12-tal wagens voorzien aan de Adolf Baeyensstraat.

Verder blijft de aangepaste verharding beperkt tot een padenstructuur tussen de Adolf Baeyensstraat en het paviljoen aan de Sint-Baafskouterstraat.

Openbaar domein/rooilijn

Het bestaande openbaar domein van de Sint-Baafskouterstraat wordt met deze aanvraag aangepast. Samen met die heraanleg wordt een nieuw keerpunt gerealiseerd waarvoor een stuk van het private terrein naar het openbaar domein wordt overgedragen ter hoogte van de ingang

van de secundaire school. Het bestaande keerpunt op het eind van de straat wordt weggehaald. Het keerpunt op het einde van de Sint-Baafskouterstraat wordt dus opgeschoven naar de hoofdtoegang van de secundaire school. Hiervoor wordt de bestaande rooilijn aangepast zodat ook het nieuwe keerpunt binnen de rooilijn valt.

Er wordt een draaiboom geplaatst na het nieuwe keerpunt zodat dit deel van de straat ingericht zal worden als woonerf..

De aanpassingen omvatten ook het ontharden van een aantal zones:

- Het bestaande keerpunt op het einde van de Sint-Baafskouterstraat wordt onthard en verplaatst naar de hoofdtoegang, meer naar het noorden. Daar wordt het bestaand openbaar domein uitgebreid door een grondoverdracht van 76 m² om de keerbewegingen te kunnen uitvoeren op openbaar domein.
- Ter hoogte van de secundaire school wordt er onthard op openbaar domein. Enkel de plaats waar ingereden moet worden voor de hulpdiensten wordt nog verhard.
- Ter hoogte van de lagere school worden de bestaande parkeerplaatsen weggehaald (een drietal).
- Er worden fietshekkens geplaatst op openbaar domein (een 20-tal) ter hoogte van het paviljoen.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Verwijdering van bestaande warmtepompen (11KW) en het installeren van 3 nieuwe warmtepompen met een gezamenlijk vermogen van 107 kW. Het toevoegen van 5 koelinstallaties voor het bewaren van producten met een gezamenlijk vermogen van 13,6kW klasse 3 Verandering	120 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen van maximaal 30liter of 30kg ten behoeve van een labo en schoonmaakactiviteiten, waarvan 123l vloeistoffen en 11kg vaste stoffen klasse 3 Nieuw	123 liter
24.1.	laboratoria met een uitsluitend didactisch doel, waar afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd Laboratorium met uitsluitend didactisch doel, waar afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken gegenereerd wordt. klasse 3 Nieuw	1 Laboratorium
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas Verwijderen van 6 stookinstallaties op aardgas met een gezamenlijk vermogen van klasse 3 Verandering	-1064,4 kW

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

3.2.2°a) | Lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwater-zuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zonderingsplan (meer dan 600m³/jaar) | 21600 m³/jaar

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 21/12/2018 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een school (kta-gito groenkouter) die onderdeel is van de scholengroep 22 gent (gemeenschappelijk onderwijs). (OMV_2018086822)
- Op 04/06/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een zitheuvel op de speelplaats. (OMV_2020036625)
- Op 14/10/2021 werd een vergunning afgeleverd voor heraanvraag voor het plaatsen van tijdelijke schoolinfrastructuur via modulaire bouw. (OMV_2021065838)
- Op 16/11/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van een boom. (OMV_2023123380)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 23/10/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een kleuterschool met een polyvalente ruimte + vellen van 10 populieren. (2003/60085)
- Op 15/02/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van klascontainers op domein sint-amandsberg van de scholengroep 22 panta rhei. (2006/60079)
- Op 15/10/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 1 paardenkastanje. (2015/02176)

Stedenbouwkundige attesten

Op 28/10/1999 werd een negatief attest afgeleverd voor het oprichten van 150 eengezinswoningen. (1999/80042)

Omgevingsvergunningen

Op 21/12/2018 werd door het college van burgemeester en schepenen een akte genomen voor het exploiteren van een school (kta-gito groenkouter) die onderdeel is van de scholengroep 22 gent (gemeenschappelijk onderwijs). (OMV_2018086822)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**3.1. Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (watertoets) Afdeling Operationeel
Waterbeheer afgeleverd op 2 april 2025 onder ref. WT 2024 OG 2486_1:**

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Gent 19de afdeling, sectie C nrs. 1011 N, 1010 M 2, 1039 A is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, maar stroomt af naar de Ledebek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, beperkt pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat de afbraak van bestaande schoolgebouwen en de nieuwbouw van nieuwe schoolgebouwen en omgevingsaanleg.

Overstromingsgevoeligheid

Op basis van de pluviale overstromingskaarten wordt voor de huidige locatie water op Duivestaartstraat verwacht. De overstromingspeilen die worden gemodelleerd zijn 7,00 mTAW. Er dient bijgevolg voor gezorgd te worden dat het water van op straat niet kan binnenstromen in het gebouw door het plaatsen van terugslagkleppen, het afdichten van openingen in de gevel zoals verluchtingsgaten, eventuele keldergaten, e.d. schotten te voorzien voor ramen en deuren en indien de muren onvoldoende waterkerend zijn deze te voorzien van een waterkerend product. Volgens de terreinprofielen worden de vloerpasssen boven 7,30 mTAW voorzien.

GSV Hemelwater

De hemelwaterafvoer van de aanvraag moet minstens voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit ligt bij het vermijden van afstroom, maximaal hergebruiken van hemelwater en bovengrondse infiltratie.

Het project kan, wat betreft het hemelwater, verdeeld worden in twee deelprojecten. Met name de zone tussen de Sint-Baafskouterstraat en de Duivenstaartstraat (basisschool en atheneum), welke afwatert naar wadi 1 en de zone tussen de Adolf Baeyensstraat en de Sint-Baafskouterstraat (kleuterschool), welke afwatert naar wadi 2. We merken op dat er verschillen zijn tussen de hydraulische nota, hemelwaternota en de plannen.

Hemelwaterput

Bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding of bij elke verbouwing met werken aan de afwatering is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht volgens de GSV. Op de hemelwaterput moet een deel van of alle daken, inclusief de bestaande daken (voor zover deze nog niet zijn aangesloten), aangesloten worden. De aansluiting op een hemelwaterput is volgens de GSV niet verplicht voor groendaken.

Volgens de plannen zullen er bij de kleuterschool 2 hemelwaterputten van elk 15.000 liter geplaatst worden. Volgens de nota hemelwater bedraagt de afwaterende oppervlakte 1.709 m². Het geschat herbruikvolume bedraagt 2.080 liter per dag. Indien een hemelwaterput van 30.000 liter geplaatst wordt, zal deze volgens siriomodellerings in 2050 5% van de tijd leegstaan. Het is aangewezen om een groter putvolume te voorzien, minstens 50 m³ zodat een leegstandspercentage van 1,3 % bekomen wordt.

Bij de basisschool worden ook twee hemelwaterputten van 15.000 liter geplaatst, bij het atheneum worden er 2 hemelwaterputten van elk 20.000 liter en 1 hemelwaterput van 5.000 liter geplaatst. Volgens de nota hemelwater bedraagt de afwaterende oppervlakte 3.316 m² en zouden er bijgevolg voor 331.600 liter aan hemelwaterputten moeten worden voorzien. Er wordt verondersteld dat het dagelijks herbruik in het atheneum 1.898 liter/dag is en in de basisschool 1.586 liter/dag. Aan de hand van sirio werd bekomen dat, om een leegstand van 1,5 % in het klimaatscenario 2050 te bekomen, een hemelwaterput van 75.000 liter voldoende is. Op basis van de plannen lijkt dat de hemelwaterputten van de basisschool naar de hemelwaterputten van het atheneum overlopen. In sirio werd een berekening gedaan voor een gezamenlijke dakoppervlakte en een gezamenlijk verbruik. We adviseren bijgevolg om de putten zodanig te plaatsen dat verdeling tussen de putten mogelijk is.

Infiltratievoorziening

Omdat de eigendom groter is dan 120 m² is het aanleggen van een infiltratievoorziening verplicht volgens de GSV. Op de infiltratievoorziening moeten de noodoverloop van de hemelwaterput, groendaken die niet ingezet worden voor hergebruik en nieuw aan te leggen verharde grondoppervlakken aangesloten worden.

Verharde grondoppervlakken uitgevoerd in waterdoorlatende verharding en niet-waterdoorlatende verharding waarvan de hemelwaterafvoer op natuurlijke wijze op het eigen perceel in de bodem infiltreert moeten niet aangesloten worden op een infiltratievoorziening. We benadrukken dat waterdoorlatende verharding een hellingsgraad kleiner dan 2 % moet hebben en een waterdoorlatende onderfundering. Niet-waterdoorlatende verharding moet afwateren naar een onverharde zone met een oppervlakte van minimaal ¼ van de afwaterende verharde oppervlakte.

De afwaterende oppervlakte naar de infiltratievoorziening komt overeen met de horizontale projectie van de aangesloten dakvlakken en de verharde grondvlakken. Bij een uitbreiding aan bestaande dak- of grondoppervlakken moet naast de oppervlakte van de uitbreiding een deel van het aangrenzende bestaande dak- of grondoppervlak meegeteld worden. Dit bijkomende deel bedraagt tweemaal de oppervlakte van de uitbreiding, maar maximaal de volledige bestaande dak- of grondoppervlakte. De afwaterende oppervlakte van een groendak mag gedeeld worden door twee als het bufferende vermogen minimaal 50 l/m² bedraagt.

De oostelijke site – basisschool en atheneum watert af naar wadi 1. Wadi 1 heeft, volgens het inplantingsplan (BA_SAB_I_N_INP_Inplantingsplan_SAB) een bodempeil van 6,2 mTAW en een overstortpeil van 6,90 mTAW. Het oeverpeil is gelegen op 7,15 mTAW. Deze wadi heeft een infiltratievolume van 251 m³ en een oppervlakte van 400m², waarvan 277 m² bodemoppervlakte en bijgevolg 123 m² wandoppervlakte. Volgens de hemelwaternota bedraagt de afwaterende oppervlakte 4.483 m² en heeft deze wadi een infiltratieoppervlakte van 473 m³. Volgens de

hydraulische nota is de aangesloten oppervlakte 5.082 m² en zal de infiltratievoorziening een volume hebben van 237 m³ (ipv 251 m³ volgens de plannen) en een infiltratieoppervlakte van 449 m² (ipv 473 m² volgens de hemelwaternota en 400 m² volgens het inplantingsplan). Hiervan zou er 189 m² wandoppervlakte zijn en 260 m² bodemoppervlakte.

De westelijke site – paviljoen watert af naar wadi 2. Wadi 2 heeft, volgens het inplantingsplan (BA_SAB_I_N_INP_Inplantingsplan_SAB) een bodempeil van 6,5 mTAW en een overstortpeil van 7,35 mTAW. Het oeverpeil is gelegen op 7,6 mTAW. Deze wadi heeft een infiltratievolume van 75 m³ en een oppervlakte van 152 m², waarvan 63 m² bodemoppervlakte en bijgevolg 89 m² wandoppervlakte. Volgens de hemelwaternota bedraagt de afwaterende oppervlakte 1.905 m² en heeft deze wadi een infiltratieoppervlakte van 157 m² en een infiltratievolume van 88 m³. Volgens de hydraulische nota is de aangesloten oppervlakte 2.174 m² en zal de infiltratievoorziening een volume hebben van 85 m³ (ipv 75 m³ volgens de plannen en 88 m³ volgens de nota hemelwater) en een infiltratieoppervlakte van 137 m² (ipv 157 m² volgens de hemelwaternota en 152 m² volgens het inplantingsplan). Hiervan zou er 74 m² wandoppervlakte zijn en 63 m² bodemoppervlakte.

Dit is minder dan de door de GSV opgelegde minimale infiltratieoppervlakte (174 m² indien gerekend wordt met een afwaterende oppervlakte van 2.174 m² cfr. hydraulische nota, of 152,4 m² cfr. de nota hemelwater).

Er werden geen infiltratieproeven uitgevoerd, noch werden er metingen van de grondwaterstand gedaan, hoewel de GSV Hemelwater oplegt dat dit moet gebeuren voor afwaterende oppervlaktes >1.000m² en een diepte van de infiltratievoorziening > 50cm. Er werd enkel gekeken naar de theoretische infiltratiecapaciteit op basis van een boorprofiel en naar sonderingen die in de buurt werden uitgevoerd. Ter hoogte van beide infiltratievoorzieningen moeten er telkens minstens 3 infiltratieproeven uitgevoerd worden om een correcte inschatting te hebben van de infiltratiecapaciteit, daarnaast moet per wadi ook een peilbuis geplaatst worden

om de grondwaterstand te bepalen. Vermits de sirio-modelleringsen werden gebaseerd op aangenomen infiltratiesnelheden en metingen van de grondwaterstand en niet met werkelijk gemeten infiltratiesnelheden en metingen van de grondwaterstand, is het niet mogelijk om op basis van de resultaten een uitzondering aan te vragen. Daarnaast vermoeden we ook dat er in het sirio-model niet gewerkt werd met de correcte verharde afwaterende oppervlaktes en dimensioneringen van de infiltratievoorzieningen.

Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting.

Bij het plannen van de werkzaamheden moet men rekening houden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijhouden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

BESLUIT

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- De nota hemelwater, de hydraulische nota en de plannen moeten op elkaar afgestemd zijn;
- Bij de kleuterschool moet het totale volume van de hemelwaterput minstens 50 m³ bedragen;
- De hemelwaterputten van de lagere school en het atheneum moeten met elkaar in verbinding staan zodat er optimaal hemelwater kan gebruikt worden;
- De infiltratievoorzieningen moeten gedimensioneerd worden volgens de dimensioneringscriteria van de GSV;
- Er moeten infiltratieproeven en metingen van de grondwaterstand uitgevoerd worden ter hoogte van de geplande locatie van de infiltratievoorzieningen;
- In de siriomodellering moet gebruik gemaakt worden van de gemeten infiltratiesnelheid, de gemeten grondwaterstand en de correcte oppervlaktes (verhardingen, dakoppervlaktes) en de correcte dimensionering van de infiltratievoorzieningen.

Bijkomend aandachtspunt in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

Bij het plannen van de werkzaamheden moet men rekening houden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten vrijhouden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

3.2. Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 10 maart 2025 onder ref. 030524-031/SP/2025:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- * De gewijzigde bereikbaarheid van de site en de gebouwen, tijdens de diverse fasen moet gemeld worden aan het Tekembureau.*
- * De rand van de brandweerweg in grindgazon moet duidelijk afgeboord zijn.*
- * Het grindgazon moet periodiek onderhouden en gemaaid worden, zodat de aanwezigheid hiervan steeds duidelijk leesbaar is.*
- * De aanwezigheid van de brandweerwegen en opstelplaatsen moeten duidelijk gesignaleerd worden met een bordje.*
- * De brandweerwegen moeten duidelijk herkenbaar en afgebakend zijn ten opzichte van de exclusieve wandelpaden, dewelke in elkaar overlopen, doormiddel van kleur of vormgeving. Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.*

Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

**3.3. Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Federale Overheidsdienst
Binnenlandse Zaken - ASTRID afgeleverd op 25 februari 2025 onder ref. 10316:**

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA.
De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Motivering

Gezien het hoge aantal leerlingen in de basisschool, het technisch atheneum en het schoolgebouw voor gemeenschappelijk gebruik, heeft de commissie beslist dat er in de basisschool, het technisch atheneum en het schoolgebouw voor gemeenschappelijk gebruik ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

3.4. Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 31 maart 2025 onder ref. AD-25-227 – 2de advies (zie ook AD-24-846):

Drinkwater

De werken omvatten de volledige omgevingsaanleg bij de nieuwbouw van de GO! Basisschool De Wijze Boom en het technisch atheneum Tectura Groenkouter.

Specifiek gaat het over het vergroenen van de site, de aanleg van speelruimten in waterdoorlatende materialen en de aanleg van een kleine parkeerzone voor 12 wagens. De bestaande groene structuren blijven maximaal behouden en worden geïntegreerd in de nieuwe omgevingsaanleg.

De Sint-Baafskouterstraat wordt binnen het totaalconcept opgevat als een autoluw ‘woonerf’ die de verbinding maakt tussen de twee aangrenzende schoolpercelen. Om deze groener en veiliger te maken en beide sites visueel met elkaar te verbinden worden op strategische plekken bestaande verhardingen opgebroken en vergroend. Het gaat hier om enkele huidige parkeerplaatsen in kasseien en zones in de voetpaden.

Er is ruimte om fietsenrekken te voorzien op de voormalige parkeerplaats(en). Het huidige keerpunt op het einde van de Sint-Baafskouterstraat wordt, gezien verkeersvrij, eveneens opgebroken en vergroend. Er wordt een nieuw keerpunt ingericht aan het begin van de autovrije zone (aan huisnr. 127), die zal worden overgedragen aan de stad.

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Voor de vernieuwing van de omgevingsaanleg in de Sint-Baafskouterstraat (publieke gedeelte) zal moeten rekening gehouden worden met ons bestaand drinkwaternet. Dit om ten allen tijde schade aan onze bestaande drinkwaterleiding te voorkomen.

De nieuwe schoolgebouwen kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op ons bestaand drinkwaterdistributienet vanuit de Sint-Baafskouterstraat.

Hiervoor is geen uitbreiding nodig.

We verwijzen u ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

Indien men zeker is dat ons bestaand drinkwaterdistributienet geen schade zal oplopen hebben we verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van nieuwe schoolgebouwen en bovenstaande omschreven omgevingsaanleg.

Ons advies is gunstig.

Riolering

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- *centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

RIOOLAANSLUITING

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

Volgende is van toepassing:

- *aansluiting op bestaand stelsel*

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

- *De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”)*
- *Of de plaatsing van een septische put van toepassing is*

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

- *het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen*
- *de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- *indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

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

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

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft de nieuwbouw van een basisschool, nieuwbouw van technisch atheneum, sloop van bestaande gebouwen, en aanleg bij bijhorende omgevingswerken.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Bij aanleg waterdoorlatende verharding gelieve rekening te houden met de opbouw bij aanleg ervan, zodat deze volledig waterdoorlatend is. Een waterdoorlatende verharding bestaat uit een waterdoorlatende oppervlakteafwerking en een waterdoorlatende onderbouw. Een waterdoorlatende bestrating kan enkel geplaatst worden op een waterdoorlatende (onder)fundering. Voor de uitvoering ervan verwijzen we naar het technisch achtergronddocument.

Sirioberekening

Farys ontvangt graag het sirio-model op vergunningen@farys.be

Het dossier wordt als volgt geadviseerd: "GUNSTIG met voorwaarden".

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- *Gezien de diepte van de voorziene infiltratievoorziening (<0,50 m) zijn grondwatertafelmetingen als infiltratiemetingen van toepassing. Deze dienen cfr wetgeving te worden uitgevoerd:*
 - *Er zijn grondwatertafelmetingen toegevoegd aan het dossier. Op basis van deze metingen zijn de bodempeilen van de infiltratievoorzieningen aangepast.*
 - *Infiltratiemetingen ontbreken wel nog in het dossier.*
- *Volgens de nota is de detaillering van de afwatering nog niet volledig uitgewerkt, wel worden een aantal aannames opgenomen. Deze moeten blijvend gehanteerd worden bij de verdere uitwerking van dossier.*
- *Voor de berekening van de aangesloten verharde oppervlakte: enkel die oppervlakte die naar de infiltratievoorziening zal stromen dient te worden meegerekend: dit moet duidelijk aangetoond worden met een oppervlakteplan en het rioleringsplan*
- *De sirio-berekening dient te worden overgemaakt aan Farys via mail adres: vergunningen@farys.be*

3.5. Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 19 februari 2025:

Netuitbreiding nodig (aanvragen provider)

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:
Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager.
U kan dit dossier aanvragen via de klantendienst van de provider.*

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>
Aanpassingswerken | wyre*

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

3.6. Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 4 maart 2025 onder ref. JMS 620363:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- * Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is gelegen in het BPA "Sint Baafskouter" (5 juli 1991) in een zone voor openbaar nut (onderwijs) en zone voor voortuinstroken.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt op volgende punten af:

- Zonebezetting: volgens het BPA mag de zonebezetting 30% bedragen. Voor deze aanvraag zit men in totaliteit (over de twee sites heen) op een zonebezetting van 34%.
- Nieuwbouw secundaire school: er worden drie bouwlagen toegelaten volgens het BPA. Dit gebouw bedraagt 4 bouwlagen met een totale hoogte van 17 m.
- Nieuwbouw lagere school: er worden drie bouwlagen toegelaten volgens het BPA. Dit gebouw bedraagt 4 bouwlagen met een totale hoogte van 17,7 m.
- Rafter lagere school:
 - * Hoogte: één bouwlaag volgens het BPA.
Men voorziet twee bouwlagen aan de straatzijde.
 - * Inplanting: een deel van de nieuwbouw komt in de voortuinstrook tot op 3,30 m van de straat.
- Het eerste deel van de private inrit van de scholensite aan de oostelijke site wordt overgedragen naar het openbaar domein. Deze zone wordt ingericht als keerpunt. Deze nieuwe openbare zone komt in de voortuinstrook van het BPA.

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
De aanvraag heeft hier geen betrekking op.
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
De aanvraag betreft een afwijking op zone A voor gemeenschapsvoorzieningen en voortuinstroken welke aanvullingen vormen op de gewestplanbestemming 'woongebied'.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. De toetsing kan

teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

M.b.t. het keerpunt als openbaar domein

Artikel 4.4.7.§2 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening luidt als volgt:

In een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuur of voorzieningen tot gevolg hebben.

De afwijking gaat over een erg beperkte zone (76 m²) en gaat over de uitbreiding van het bestaand domein als bestaande infrastructuur. Door deze uitbreiding voor de aanleg van keerpunt kan de rest van de straat ingericht worden als woonerf wat de verkeersveiligheid tussen de twee schoolsites ten goede komt. Bovenstaand artikel biedt de mogelijkheid om deze afwijking toe te staan.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met artikel 3.8 uit het ABR. Dit betreft groendaken. Dit wordt behandeld onder de waterparagraaf.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Er wordt een deel van het bestaande openbaar domein aangepast en uitgebreid voor de toegang naar de school. Hiervoor moet de gemeenteraad over beslissen.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (landschappelijk bodemonderzoek) waarvan akte genomen op 13/06/2024 met referentienummer 29980 moeten uitgevoerd worden

overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde. <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/29980>

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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

Gescheiden stelsel

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

Verharding

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

Alle verhardingen voor de speelplaatsen, wandelpaden, bezoekersparking en brandweerontsluiting zijn waterdoorlatend opgevat of kunnen infiltreren via de aanliggende groenzones of open infiltratievoorzieningen.

Waterdoorlatende verharding

De waterdoorlatende verharding dient geplaatst te worden op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Natuurlijke infiltratie

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de

afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Er kan voldaan worden aan de voorwaarden.

Hemelwaterput

WESTELIJKE DEEL SITE - PAVILJOEN

Er wordt een hemelwaterput van 30 m³ voorzien. Alle daken van de nieuwe en bestaande gebouwen worden aangesloten op de regenwaterputten.

Het volume dat we plaatsen is berekend op basis van het effectief herbruik dat er zal zijn en houdt rekening met de nodige gemiddelde leegstand van de regenwaterputten. Herbruik wordt voorzien voor het spoelen van de toiletten en voor kuiswater. Uit de studie van ABETEC blijkt dat er volgend herbruik verwacht wordt: 2080 liter/dag.

Deze informatie werd ingeput in Sirio en geanalyseerd. Met deze gegevens komen we tot een gemiddelde leegstand van de regenwaterputten van 5% in het toekomstig klimaat van 2050 voor een volume hemelwateropvang van 30.000 liter. Wat dus duidt dat er voor het voorziene herbruik op de site een hemelwaterput met een kleiner volume dan door de verordening vooropgesteld voldoende is.

Er wordt hiervoor dus een afwijking gevraagd t.o.v. het volume voor de hemelwaterputten gevraagd door de verordening. **De afwijking kan toegestaan worden.**

Er wordt voldaan aan de GSV.

OOSTELIJKE DEEL SITE - BASISCHOOL EN ATHENEUM

Er wordt een hemelwaterput van 75 m³ voorzien. Alle daken van de nieuwe en bestaande gebouwen worden aangesloten op de regenwaterputten.

Het volume dat we plaatsen is berekend op basis van het effectief hergebruik dat er zal zijn en houdt rekening met de nodige gemiddelde leegstand van de regenwaterputten. Hergebruik wordt voorzien voor het spoelen van de toiletten en voor kuiswater. Uit de studie van ABETEC blijkt dat er volgend hergebruik verwacht wordt: 3484 liter/dag.

Deze informatie werd ingeput in Sirio en geanalyseerd. Met deze gegevens komen we tot een gemiddelde leegstand van de regenwaterputten van 1.5% in het toekomstig klimaat van 2050 voor een volume hemelwateropvang van 75.000 liter. Wat dus duidt dat er voor het voorziene hergebruik op de site een hemelwaterput met een kleiner volume dan door de verordening vooropgesteld voldoende is. Er wordt hiervoor dus een afwijking gevraagd t.o.v. het volume voor de hemelwaterputten gevraagd door de verordening. **De afwijking kan toegestaan worden.**

Groendak

WESTELIJKE DEEL SITE - PAVILJOEN

Het aangetoond nuttig hergebruik (ANG) wordt geschat op 30 000l/maand.

De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 600 m² (ANG/50 l/m²), dit is maw de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.

Het groendak wordt aangesloten op een hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Het groendak voldoet aan de bepalingen van het ABR.

OOSTELIJKE DEEL SITE - BASISSCHOOL EN ATHENEUM

Het aangetoond nuttig hergebruik (ANG) wordt geschat op 75 000 l/maand.

De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 1500 m² (ANG/50 l/m²), dit is maw de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.

Er dient bijkomend een groendak met een oppervlakte van minstens 466 m² aangelegd te worden. Hiervoor wordt een afwijking aangevraagd, **die wordt toegestaan**.

Het groendak wordt aangesloten op een hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Het groendak voldoet momenteel niet aan de bepalingen van het ABR.

Infiltratievoorziening

WESTELIJKE DEEL SITE - PAVILJOEN

Alle waterpasserenede betonstraatstenen worden voor 50% in rekening gebracht. De totale oppervlakte verharding die in rekening wordt gebracht voor de dimensionering van de infiltratievoorziening is dan 196 m².

De infiltratievoorziening is bovengronds. De voorziening dient een inhoud te hebben van 62 865 liter en een oppervlakte van 152,4 m².

De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 88 000 liter en een oppervlakte van 157 m².

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

OOSTELIJKE DEEL SITE - BASISSCHOOL EN ATHENEUM

Alle waterpasserenede betonstraatstenen worden voor 50% in rekening gebracht. De totale oppervlakte verharding die in rekening wordt gebracht voor de dimensionering van de infiltratievoorziening is dan 1167 m².

De infiltratievoorziening is bovengronds.

De voorziening dient een inhoud te hebben van 147 939 liter en een oppervlakte van 358,64 m².

De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 251 000 liter en een oppervlakte van 473 m².

De afwaterende oppervlakte aangesloten op de voorziening is groter dan 1 000 m² en de voorziening is dieper dan 50 cm.

Het aanvraagdossier bevat een grondwaterpeilmeting en drie infiltratieproeven op de locatie waar de infiltratievoorziening wordt uitgevoerd.

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

Er wordt voldaan aan de GSV en het ABR.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Bomen

Bij de huidige plannen houdt men rekening met de aanwezige (waardevolle) bomen en worden de nodige boombeschermingsmaatregelen getroffen

Wel is er een ogenschijnlijke tegenstrijdigheid tussen het inplantingsplan 'bestaand' en werfinrichtingsplan waar wilg nr. 35 staat aangeduid als te vellen en het inplantingsplan nieuw SAB1 en de nota groenaanleg met het boombeoordelingsplan (opgesteld door Spectrum) waar de wilg nr. 35 wel behouden wordt. Tijdens een laatste finaal plaatsbezoek is gesteld dat deze zeer grote vijfstammige wilg wel degelijk behouden dient te worden. Voor het werfverkeer moeten er dus plaatselijk (tijdelijke) maatregelen genomen te worden om deze boom te passeren zonder schade te veroorzaken. Een hazelaar, die staat binnen het openbaar park (Rozebroeken) net naast deze wilg, wordt sterk teruggesnoeid om de wilg maximale overlevingskansen te bieden.

Om misverstanden maximaal te vermijden, worden de bomen ter plaatse aangeduid in aanwezigheid van de aangestelde boomdeskundige en de Groendienst.

In elke werffase worden de bomen (dus ook wilg nr. 35) beschermd volgens de instructies van de boomdeskundige.

Impactscores - stikstofdecreet

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%. De berekening gebeurde zowel voor de stookinstallaties als inzake mobiliteit. Beide leveren een verwaarloosbare uitkomst ten op zichte van de drempelwaarden.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden m.b.t. de werfinrichting en de te behouden bomen de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. GEMEENTERAAD

De aanvraag omvat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg. De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein.

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van **24 juni 2025**. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd en ook apart opgeladen op het omgevingsloket.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 februari 2025 tot en met 28 maart 2025.
Gedurende dit openbaar onderzoek werden 10 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. De geplande nieuwbouw wordt op een historisch moerasgebied geplaatst waardoor er dure en diepe paalfunderingen moeten geplaatst worden.
2. Impact van de parkeerhaven op de bomen van aanpalers
3. Geluidsoverlast van kinderen
De inplanting van de gebouwen en de terrassen zal geen goed doen aan de mogelijke geluidsoverlast van spelende kinderen.
4. Duurtijd van de bouw is te lang
5. Betrekken en informeren van betrokkenen.
Bezwaarindieners werden niet geïnformeerd over de gang van zaken.
6. Hoogte gebouw secundair onderwijs (aan de Oscar Colbrandstraat)
 - a. Beperking zoninval
 - b. Inplanting verstoort de connectie tussen de woningen en het groen.
Kan het nieuwe gebouw niet op de bestaande gebouwen komen?
 - c. Impact naar inkijk/privacy
 - d. Impact qua geluid van de installaties en weerkaatsing van installaties. Deze staan op het dak waardoor de aangegeven bouwhoogte niet correct is.
7. BPA
Aanvraag wijkt af van het BPA door vier bouwlagen te voorzien. De impact van de installaties komt niet aan bod.
8. Werkverkeer en trillingen
De Oscar Colbrandstraat is geen straat om werkverkeer door te sturen. Nu lijkt het werkverkeer via Wijmakker te lopen maar het is onduidelijk of dit altijd zo is. Het is onduidelijk of het werkverkeer in alle fases via de Wijmakker verloopt. Hier ontbreken documenten over.
Impact van de verbouwingswerken en het werkverkeer op de constructies in de buurt.
9. Er wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van verschillende families van beschermde diersoorten.
10. Plaatsbeschrijving
Er is nood aan een plaatsbeschrijving voor de omliggende woningen.
11. Parkeren
Er is een hoge parkeerdruk in de wijk. Door de heraanleg van de straat verdwijnen parkeerplaatsen. Er worden veel minder parkeerplaatsen voorzien dan noodzakelijk.
Kan het schoolparkeerplaatsen buiten de schooluren opengesteld worden voor buurtbewoners?
12. Onvoldoende milieueffectenrapport
Er is geen degelijk onderzoek gebeurt naar de inpak op fauna. De analyse is

oppervlakkig. Ook de duurtijd van de bouwperiode wordt niet voldoende geëvalueerd.

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

1. Moerasgebied

Er is met veel aandacht nagegaan hoe de nieuwe gebouwen zich in de omgeving kunnen passen. De randvoorwaarden zijn talrijk. Zo werd er gekozen om de nieuwe gebouwen zo ver mogelijk van de woningen aan de Oscar Colbrandstraat te plaatsen, met de korste gevel gericht naar de woningen. Verder werd rekening gehouden met het maximale behoud van de meest waardevolle bomen. Tot slot werd ook rekening gehouden met de fasering. De school moet immers blijven functioneren tijdens de werf. Men is er in geslaagd om met al deze factoren rekening te houden en tot een inplanting te komen waarbij de impact voldoende beperkt is naar de woonomgeving. Het klopt dat de gronden watergevoelig zijn. Daarom werd ook advies gevraagd aan de Vlaamse Milieumaatschappij – Afdeling Operationeel Waterbeheer. Er werd een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd door hen. Zo werd er rekening gehouden met de vloerpas te voorzien boven het overstromingsvrije peil.

2. Impact parkeerhaven

Het klopt dat de parkeerhaven dicht bij een aantal bestaande bomen wordt voorzien. Het is wel de bedoeling om deze bomen effectief te gaan behouden. Dit werd onderzocht door een boomdeskundige. Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat in elke werffase de bomen worden beschermd volgens de instructies van de boomdeskundige.

3. Geluidsoverlast

Het gaat hier om een bestaande schoolsite waar er inderdaad op bepaalde momenten van de dag gespeeld wordt waarbij kinderen geluid maken. Het is niet de bedoeling dat de terrassen intensief ingezet zullen worden tijdens de speeltijd, enkel tijdens occasionele momenten. Deze wordt voorzien op het maaiveld waardoor het geluid hiervan minder ver zal dragen.

Het horen van spelende kinderen is inherent aan de aanwezigheid van een school in een woongebied en kan niet als buitensporige hinder worden beschouwd. Een school wordt erkend als een buurtondersteunende voorziening die inpasbaar is in een woonomgeving.

Het geluid van spelende kinderen blijft doorgaans beperkt tot de gebruikelijke pauzemomenten. Daarnaast wordt verwacht dat de beplanting zal bijdragen aan de verzachting van geluidsoverdracht naar de omliggende percelen.

4. Duurtijd

Het klopt dat deze werken lang zullen duren maar er zullen intensievere periodes van werken zijn en minder intensieve periodes. Aan de duurtijd van een werf valt helaas weinig aan te doen.

5. Betrekken

Als vergunningverlenende overheid kunnen we niet eisen dat er overleg word gevoerd met de buurt. Dit is hier wel degelijk gebeurd. Zo werd op vraag van de buurt de werfinrichting helemaal herbekeken en wordt deze nu georganiseerd via de Wijmaker.

Het openbaar onderzoek werd op correcte manier georganiseerd conform het

Omgevingsvergunningsbesluit (BVR 27/11/2015). Hoewel het voeren van een constructieve dialoog met de aanpalende burens zeker aan te bevelen valt, is dit niet van stedenbouwkundige aard.

6. Hoogte gebouw secundair onderwijs

- a. Beperking zoninval
Omwille van de ruime afstand van 34 m (zonder de luifel) zal de impact qua schaduwvorming beperkt zijn. Algemeen wordt de 45°-regel toegepast om de impact naar bezonning goed te krijgen. Dit betekent dat de hoogte van het gebouw 1 op 1 bepaalt hoever het van de perceelsgrenzen moet liggen. Het gebouw hier is 17 m hoog en er wordt een afstand van 34 m bewaard. Dit betekent dat er zeker voldaan is aan deze vuistregel.
- b. Inplanting verstoort de connectie tussen de woningen en het groen.
Kan het nieuwe gebouw niet op de bestaande gebouwen komen na afbraak van deze.

Door de ruime afstand (circa 34 m) en vanwege het feit dat het gebouw zich met de korste gevel naar de woningen richt, is de impact van het gebouw beperkt op de aanpalende tuizones. Bovendien is de impact qua uitzicht op het groen slechts plaatselijk verstoord. Door het beperkt aantal gebouwen op de scholensite en het ruime park aan de oostkant en zuidkant van de scholensite is er nog heel wat waardevol groen aanwezig om op uit te kijken. Bovendien is er ook nog heel wat ruimte tussen de gebouwen en de tuinzones om groen te behouden en nieuwe bomen te voorzien.

De suggestie om de bestaande gebouwen te slopen en de nieuwe gebouwen ter hoogte van de bestaande te plaatsen is waardevol maar was praktisch niet haalbaar voor de school omwille van meerdere redenen. Eerst en vooral was er in een aantal bestaande gebouwen recent geïnvesteerd waardoor het financieel niet haalbaar was om die nu te gaan afbreken. Een tweede reden is dat de school wil blijven functioneren tijdens de werken. Het is absoluut niet evident om een andere locatie te zoeken om de werking van een school tijdelijk op te zetten. Tot slot is er ook een doorkijk gegeven naar de toekomst. Bij een latere fase zouden ook de gebouwen die nu wel behouden worden kunnen verdwijnen om dan opnieuw te bebouwing te gaan bundelen. Een gelijkaardige operatie zoals men nu voorstelt.

- c. Inkijk/privacy
Gelet op de ruime afstand (34 m), de oriëntatie (noord-zuid) en het feit dat de terrassen aan de zuidwestkant zitten met een ontoegankelijk deel aan de kant van de woningen kan gesteld worden dat de impact qua inkijk/privacy voldoende beperkt is. Bovendien gaat dit om een schoolgebouw waarbij het op specifieke momenten doorheen de dag druk kan zijn maar dat er ook heel veel momenten

zijn waarbij de gebouwen niet in gebruik zijn ('s avonds en in het weekend).

d. Geluidinstallaties en weerkaatsing van installaties

De technieken bevinden zich telkens teruggetrokken en centraal op de dakvolumes. Qua inplanting volgen ze de oriëntatie van de gebouwen. Dit betekent dat de impact hiervan zich vooral situeert naar het noordoosten (waar de 4^{de} bouwlaag zit en door de oriëntatie) van het gebouw en veel minder naar de woningen aan de Oscar Colbrandtstraat.

Er werden milieuluiken toegevoegd met betrekking tot de verschillende technieken. De bezorgdheden hierrond zijn terecht. Daarom worden er ook voorwaarden aan deze installaties gekoppeld. Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

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

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

7. BPA

De aanvraag wijkt op een aantal punten af van het vigerende BPA (zie 4.1). Deze afwijkingen zijn enerzijds beperkt (13% wat betreft de toegelaten terreinbezetting) en staan anderzijds in het teken van het verhogen van het ruimtelijk rendement. De gebouwen zijn inderdaad hoger dan wat het BPA toelaat. Echter is dit een oud BPA (jaren 90). Vandaag zitten we 30 jaar later met heel nieuwe ruimtelijke uitdagingen. De afwijkingen zijn hier terdege overwogen door afwijkingen in de hoogte toe te laten maar wel in grote mate de toegelaten terreinbezetting aan te houden. Op die manier wordt op dezelfde ruimte meer programma gerealiseerd. Dit betekent dat er evenveel plaats overblijft voor water/groen en onbebouwde ruimte dan voorheen. Sterker nog, met deze aanvraag zal er minder verhard zijn dan op vandaag het geval is. De afwijkingen zijn zowel juridisch aanvaardbaar (verruimde afwijkingsmogelijkheden volgens de vlaamse codex ruimtelijke ordening) als stedenbouwkundig aanvaardbaar (de gebouwen staan op een voldoende grote afstand van de aanpalende bebouwing en tuinen en staan qua oriëntatie gunstig). Dit wordt ook behandeld over de omgevingstoets.

8. Werfverkeer

Er is lang nagedacht en gestuurd op welke route de beste zou zijn voor het werfverkeer. De omliggende straten zijn allemaal woonstraten waardoor dit niet evident is. De keuze om het werfverkeer via de Wijmakker is de optie met het minst overlast naar de omliggende straten. Het grootste deel van het werfverkeer bevindt zich op de site zelf aan de oostkant ter hoogte van het park. Hiervoor moeten een aantal bomen verdwijnen maar dit is aanvaardbaar. Het werfinrichtingsplan werd aan de vergunning toegevoegd. Gedurende de volledige werfzone zal dit dus gebeuren via de Wijmakker en niet via de Oscar Colbrandtstraat.

In de mer-screeningsnota staat opgenomen dat tijdens de uitvoeringsfase er

rekening zal gehouden worden met omgevingsgeluid en trillingen. Het klopt dat er enige onduidelijk kan ontstaan door het ontbreken van een fasering die gekoppeld is aan de werfinrichting. Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat de werfinrichting te allen tijde dient te gebeuren zoals omschreven in het werfinrichtingsplan.

9. Beschermde diersoorten

Er werd met veel aandacht nagedacht over de inplanting van de nieuwe volumes. Dit kwam tot stand na een intensief traject met de stad en de aanvragers. Bovendien zal de site na de werken een stuk minder verhard en groener zijn van in de bestaande situatie.

In de toegevoegde en uitgebreide mer-screeningsnota wordt aangegeven dat de site niet in een speciale beschermingszone ligt. De site grenst wel aan biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen. De site zelf valt hierbuiten.

10. Plaatsbeschrijving

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen of aan het openbaar domein. Het is echter aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken. De eventuele schade aan derden betreft echter een burgerrechtelijke materie.

11. Parkeren

De heraanleg van de Sint-Baafskouterstraat heeft als doel de veiligheid tussen de twee scholensites te verhogen. Hierdoor verdwijnen inderdaad een aantal parkeerplaatsen. Het gaat slechts over een beperkt aantal plaatsen die op vandaag vooral gebruikt worden door mensen van de school zelf die nu een eigen maaiveldparking krijgen. Het openstellen van de parking van de school is een goede suggestie. Hierover kan in overleg gegaan worden met de scholengroep.

De maaiveldparking van 12 parkeerplaatsen is vooral voor leden van de directie en voor uitzonderlijk gebruik. De meeste van de leerkrachten komen met de fiets of met het openbaar vervoer. Er werd ook onderzocht hoe de parking van de sporthal de Rozenbroek, die vlakbij ligt, kan ingezet worden voor het parkeergebeuren van de site.

Er kan geconcludeerd worden dat door het voorzien van een beperkte parking een antwoord kan gegeven worden op de occasionele nood aan parkeerplaatsen. Tegelijk is het voorzien van meer parkeerplaatsen hier niet noodzakelijk.

12. Milieueffectenrapport

In het dossier werd gebruik gemaakt van de invulvelden in het omgevingsloket voor wat betreft de MER-screeningsnota, aangevuld met Addendum D4 - Omgeving van het project. Er wordt hieruit geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving worden verwacht. Deze conclusie is gezien de kleinschaligheid van het project aannemelijk. 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. Het klopt dat elke bouwwerf effecten heeft op de omgeving, doch redelijkerwijs kan worden aangenomen dat die niet als aanzienlijk te beschouwen zijn zoals bedoeld in de MER-

wetgeving. De woningen zijn qua schaal, aantal en impact niet van die aard dat een meer uitgebreide screening zinvolle extra info aan het licht zou brengen en al helemaal niet in de zin dat de opmaak van een MER zou moeten worden overwogen. De conclusie die reeds bij het volledigheidsonderzoek werd genomen, is dus terecht, de MER-screening volstaat voor dit project.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

10.1. Voortraject en ruimtelijke inpasbaarheid

Opmaak inrichtingsplan

Naar aanleiding van dit bouwdoossier werd een traject doorlopen met de verschillende stadsdiensten en de scholengroep. Dit resulteert in een stedenbouwkundig inrichtingsplan met een aantal belangrijke randvoorwaarden. Dit inrichtingsplan toont een totaalbeeld van de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de sites en toont ook hoe er in de toekomst nog verder kan gebouwd worden. Belangrijk hierbij was dat de terreinbezetting, die aangeeft hoeveel ruimte er van de site wordt ingenomen, in latere fases op de 30% van het BPA zou landen. Dit is ingegeven vanuit de idee dat afwijkingen in de hoogte toelaatbaar zijn (indien de impact hiervan naar de buurt aanvaardbaar is) maar dat de terreinbezetting behouden blijft. Vanuit die filosofie van ruimtelijk rendement (hoger bouwen met eenzelfde ruimte-inname) kan hiermee akkoord worden gegaan. De bijvoegde nota "BA_SAB_Nota Architectuur en Inplanting" toont deze ambitie aan. Bij volgende ontwerpopgaves zal dit document de leidraad zijn om hiermee aan de slag te gaan om te kunnen garanderen dat deze site kwalitatief blijft.

Ruimtelijk rendement (RR) in relatie tot Ruimte voor Gent

Op 19/09/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de Stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1 van de VCRO). Als hier op een goede manier met omgegaan wordt, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...).

De afvraag wijkt van een aantal bepalingen uit het BPA af.

- Nieuwbouw lagere school: er worden drie bouwlagen toegelaten volgens het BPA. Dit gebouw bedraagt 4 bouwlagen met een totale hoogte van 17,7 m.
- Terreinbezetting: de afwijking op de zonebezetting is beperkt (13%) en geldt enkel voor deze fase. In het stedenbouwkundig inrichtingsplan is ook een toekomstscenario geschetst waarbij de andere paviljoenen zouden verdwijnen en vervangen worden door een compact gebouw. Dit zou dan gaan om een verder optimalisatie van het terrein met minder versnipperde verbouwing, minder verharding en dus ook een lagere terreinbezetting. Tot slot dient hier nog vermeld te worden dat de terreinbezetting louter iets zegt over de bebouwing. Bij de opmaak van BPA's werd weinig rekening gehouden met verharding wat ook een ruimte-inname is. De school levert een grote inspanning op vlak van ontharding. De situatie wat betreft verharding voor en na wordt

duidelijk aangegeven op een plan. In dat opzicht zal de nieuwe situatie een pak beter zijn dan de bestaande.

- Secundair schoolgebouw:
Het klopt dat dit gebouw van 17 m hoog hoger is dan wat het BPA toelaat (drie bouwlagen). Juridisch kan er afgeweken worden van de hoogte voor wat betreft oude BPA's. Hier is dit ingegeven vanuit het idee om meer programma te kunnen realiseren op eenzelfde terreinbezetting (zie hoger) met respect voor de omgeving.
Echter is de afstand tot de dichtstbijzijnde woning ca. 34 m (zonder de luifel). Deze afstand zorgt ervoor dat de impact qua bezonning alvast beperkt blijft. Bovendien wordt deze hoogte enkel bereikt ter hoogte van het meest oostelijke deel, ter hoogte van het park. Het gebouw is met de langste gevel ook gericht naar het noordoosten en zuidwesten en niet richting de tuinzones. Hierdoor is het gevaar qua inkijk en privacy ook nog een stuk beperkt. Tot slot zijn de terrassen aan de zuidwestkant aan het meest noordelijke deel ontoegankelijk. Ook dit is ingegeven vanuit het idee om de inkijk te gaan beperken. Dit toont aan dat er met zorg omgegaan is zowel op vlak van inplanting en uitwerking van de architectuur om dit gebouw zich te laten inpassen in een groene omgeving enerzijds en woonomgeving anderzijds. Men is geslaagd in dit opzet.
- Schoolgebouw lager:
De motivatie om ook voor dit hoger te bouwen is quasi dezelfde als die van het secundaire schoolgebouw. Ook hier gaat men hoger bouwen dan wat het BPA toelaat maar met respect tot de omgeving. Het gebouw krijgt eenzelfde oriëntatie (noord-zuid) en de terrassen bevinden zich aan de westkant (ontoegankelijk gemaakt aan de noordzijde). Ook qua volumetrie trekt het gebouw zich terug van west naar oost. De afstand tot de dichtste perceelgrens bedraagt 35 m (zonder de luifel).
- Voor wat betreft het paviljoen (de refter op de site van de kleuters):
De inplanting van dit gebouw komt deels in de voortuinstrook en telt twee bouwlagen i.p.v. de toegelaten éénlaagse volumes uit het BPA.
De inplanting van het gebouw in de voortuinstrook is het gevolg van een aantal ruimtelijk keuzes. Eerst en vooral was het de bedoeling om zoveel mogelijk groen te gaan behouden. Achter en ten noorden van het nieuwe gebouw staan heel wat bomen. Hierdoor moest het nieuwe volume een stuk dicht tegen de straat voorzien worden. Bovendien is het de bedoeling van de school om specifiek dit gebouw ook open te stellen voor de buurt bij momenten dat de school niet open is. Vanuit de optiek was een gebouw dichtbij de ontharde straat ruimtelijk een logische keuze. In de nota RR is opgenomen dat bij nieuwbouw de voortuin kan opgegeven worden als deze geen deel uitmaakt van een geheel van gelijkaardige types van bebouwing. Dit is hier het geval. De scholensite is atypisch in deze woonomgeving. Bovendien wordt met deze keuze meer groen bewaard dan bij een andere inplanting waardoor er meer groen overblijft dan niet te gaan bouwen in de voortuinstrook.

Het gebouw krijgt twee bouwlagen maar enkel voor het voorste deel. Hierdoor komt de tweede bouwlaag om meer dan 23 m van de dichtstbijzijnde perceelsgrens (dit is tevens ter hoogte van een diepe tuin aan de A. Baeyensstraat). Hierdoor is de impact van dit volume voldoende beperkt.

De combinatie van een inplanting dichtbij de straat en een tweede bouwlaag enkel aan de straatzijde maakt dat dit gebouw zich voldoende inpast in de groene omgeving.

Bovenstaande toont aan dat de afwijkingen passen binnen het verhogen van het ruimtelijk rendement. De nieuwe gebouwen passen zich door hun afstand tot de perceelsgrenzen alsook door hun oriëntatie en het feit dat de bouwlagen zich terugtrekken van de zijanten voldoende in, in deze omgeving. Er gaat veel aandacht naar het creëren van een groene scholensite door een groot deel te gaan ontharden en de bebouwing te gaan compacteren. Deze ambitie wil men ook in de toekomst aanhouden.

10.2. Advies Team Stadsbouwmeester

De aanvraag werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester. Team Stadsbouwmeester werd betrokken bij de opmaak van het masterplan, dat werd begeleid en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 25 november 2021. Nadien werd Team Stadsbouwmeester ook betrokken bij de het bouwproject en maakte mee deel uit van de jury van de DB procedure. Het voorliggend project is het gevolg van een DB procedure van het GO!, in het kader van kwaliteitsopvolging na wedstrijd én de begeleiding van het masterplan werd het project voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 9 november 2023. Updates werden afgestemd met Team Stadsbouwmeester tot een gunstig advies werd bekomen.

Conclusie:

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

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en nadien bijgestuurd in overeenstemming met het advies van de Kamer. Het stedenbouwkundig opzet is helder: de site wordt ontrommeld door verouderde, kleinere volumes te verwijderen, waardoor ruimte wordt vrijgemaakt. De nieuwe gebouwen worden dieper op het terrein ingeplant, aan de parkzijde, waardoor er afstand ontstaat tot de aangrenzende percelen. Deze positionering, gecombineerd met een compacte bouwvolumetrie, zorgt ervoor dat een aanzienlijk deel van het terrein wordt onthard en beschikbaar blijft voor de ontwikkeling van een school in een groene, parkachtige omgeving. Het planmatige concept is afgestemd op een innovatieve leeromgeving. Er wordt niet enkel uitgegaan van individuele leerplekken, maar ook van de dynamiek binnen pedagogische groepen. Daarnaast ligt de focus op bewegend leren en het stimuleren van pedagogisch bewegen. Dit vertaalt zich in het ontwerp zowel in de planvorming als in de getrapte volumetrie, waarbij buitenruimtes op verschillende niveaus worden geïntegreerd en de binnen-buitenrelatie wordt versterkt.

Architecturaal getuigt het project van een eigen, herkenbare en hedendaagse beeldtaal. De gebouwen zijn zorgvuldig ontworpen met aandacht voor detail, proportie en materiaalgebruik. Ze sluiten aan bij de parkachtige omgeving, en dragen bij aan een kwalitatieve leeromgeving. De gekozen architectuur drukt op een eigentijdse manier de onderwijsfunctie van de gebouwen uit: openheid, structuur, en verbondenheid. Zo wordt de opdeling van de deelfuncties weerspiegeld in de geleding van de gevels en de schakeling van volumes. De toevoeging van buitenruimtes op niveau ondersteunt niet alleen het bewegend leren, maar zorgt ook voor een gelaagdheid die het geheel architecturaal verrijkt en verankert in de groene context. Het ontwerp draagt hierdoor bij aan een stimulerende leeromgeving én een kwalitatieve stedenbouwkundige inpassing.

Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

De adviezen van de sessies Kwaliteitskamer zijn bijgevoegd in de bijlages.

10.3. Omgevingsaanleg

De bestaande site is door de versnipperde bebouwing en dus de nodige verharding om al deze gebouwen te bereiken in grote mate verhard. Tussen de verharde delen zijn er stukje restgroen. In de nieuwe toestand zijn er veel minder gebouwen en is er dus ook veel minder verharding noodzakelijk. Dit resulteert in een heel duidelijke bebouwde en verharde zone en een groter aaneengesloten deel groen. Dit is niet op vlak van het waterverhaal een enorme stap vooruit maar ook voor de school zelf een grote troef. Deze scholensite kent een unieke locatie, vlakbij een het grote Rozenbroekenpark maar zal op termijn ook zelf erg groen ingericht zijn. Deze inspanningen worden gewaardeerd en dragen mee bij tot een erg kwalitatief plan.

De site van de lagere school en secundaire school is een pak groter waardoor de aaneengesloten delen groen ook veel groter zijn dan bij de lagere school.

10.4. Mobiliteit en werfverkeer

De aanvraag wordt getoetst aan de parkeerrichtlijnen van de stad.

Aantallen

In de plannen worden 210 fietsparkeerplaatsen en 24 fietsparkeerplaatsen voor leerkrachten voorzien voor de basisschool en 210 fietsparkeerplaatsen en 48 fietsparkeerplaatsen voor leerkrachten voor de middelbare school. Deze aantallen voldoen aan de parkeerrichtlijnen.

Er werden een 20-tal parkeerplaatsen voor fietsers voorzien op het nieuw aangelegd openbaar domein.

Inrichting

- De fietsenstallingen werden hertekend om voldoende brede gangpaden te realiseren. In de fietsenparking voor de leerlingen van de basisschool is manoeuvreerruimte tussen de rekken 180 cm om tegemoet te komen aan de vereiste capaciteit. Aangezien het hier voor een groot deel om kinderfietsen gaat verwachten we hier geen problemen. In de fietsenparking voor leerkrachten is meer ruimte.
- De norm van max. 40% dubbellaagse fietsparkeersystemen wordt gehaald.
- Ter hoogte van de personeelsparking wordt extra ruimte voorzien zodat logistieke voertuigen vlot kunnen keren.
- Er werden extra laadpunten voorzien voor elektrische fietsen in de fietsenstalling voor het personeel van de secundaire school. Het zou goed zijn om ook een aantal laadpunten te voorzien voor het personeel van de basisschool.

Leveringen

Volgende voorwaarden blijven gelden:

- Leveringen moeten in tijd gescheiden worden van het schoolverkeer. Tijdens de week mag niet geleverd worden tussen 7u en 9u 's morgens en niet tussen 16u en 18u 's avonds. Op woensdag vervalt de avond-regeling en wordt dit 11-13u.

Wurfverkeer

Dit dossier werd heringediend met onder meer een aanpassing aan de aanrijroute voor het werfverkeer. In het eerste dossier werd het werfverkeer nog gestuurd via één van de omliggende straten en door het park. Na overleg met de aanvrager en de stad werd gekozen om het werfverkeer voor het grootste deel op het eigen terrein te leggen en de aanrijroute te beperken tot Wijmakker waar de bebouwing minder dicht is en het openbaar domein een stuk breder is

dan de smalle omliggende straten. Ook moet het werfverkeer niet meer door het park. Om dit te realiseren moeten er een aantal bomen verdwijnen in de parkzone en op eigendom van de stad. Gelet op het feit dat deze werforganisatie qua impact op de omgeving veel beperkter is, kan hiermee akkoord worden gegaan.

Er kan geconcludeerd worden dat de impact van deze werfinrichting het meest beperkt is en ook aanvaardbaar is. Om verwarring te vermijden wordt wel als bijzondere voorwaarde opgenomen dat er gedurende de volledige fase het werfinrichtingsplan dient gevolgd te worden

10.5. Openbaar domein

De aanvraag bevat een heraanleg van de bestaande weg, de Sint-Baafskouterstraat, met als bedoeling om het stuk van de straat tussen de twee campussen autoluwer te maken door middel van een draaibom om een veilige oversteek te garanderen. Hiervoor wordt het bestaand keerpunt op het eind van de straat verlegd naar het noorden, bij de hoofdingang van de secundaire school. Een deel van de bestaande weg wordt onthard.

Doordat het keerpunt verlegd wordt en de keerbewegingen binnen het openbaar domein moeten vallen wordt een stuk van de private grond overgedragen naar de stad. Hiervoor wordt de bestaande rooilijn aangepast. De totale grond die overgedragen wordt bedraagt 76 m².

Op plan "BA_SAB3_I_N_Inplantingsplan NT.pdf" is de nieuwe inrichting van het openbaar domein weergegeven dat voldoet aan de eerder gemaakte afspraken. Er zit echter ook nog een plan "Bijlage 1_Ontwerp perceel keerpunt SBK.pdf" dat eerder werd ingediend en niet correct is. Dit geldt eveneens voor alle andere ontworpen inplantingsplannen. De aanpassingen op het openbaar domein in de Sint-Baafskouterstraat zijn ook op te nemen in een technisch dossier.

T.h.v. de Adolf Baeyensstraat zijn bochtstralen voor de brandweer ingetekend langs 1 kant, dit is niet circulatieproof, ook van de andere zijde moeten de bochtstralen ingetekend worden. Er dient rekening gehouden te worden met de inrichting van het openbaar domein, deze zal niet aangepast worden, en de geparkeerde wagens. De inrit zal aangepast moeten worden om deze bewegingen mogelijk te maken.

De soortenkeuze voor de nieuwe plantvakken op het gewijzigd openbaar domein zijn ok.

Er kan geconcludeerd worden dat, mits het voldoen aan een aantal voorwaarden, de inrichting van het openbaar domein volgens het nieuwe inplantingsplan volstaat. Ook de ligging van de rooilijn is aanvaardbaar.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

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

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

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

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

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) Ongewijzigd	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Verwijdering van bestaande warmtepompen (11KW) en het installeren van 3 nieuwe warmtepompen met een gezamenlijk vermogen van 107 kW. Het toevoegen van 5 koelinstallaties voor het bewaren van producten met een gezamenlijk vermogen van 13,6kW Verandering	120 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen van maximaal 30liter of 30kg ten behoeve van een labo en schoonmaakactiviteiten, waarvan 123l vloeistoffen en 11kg vaste stoffen Nieuw	123 liter
24.1.	laboratoria met een uitsluitend didactisch doel, waar afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd Laboratorium met uitsluitend didactisch doel, waar afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken gegenereerd wordt. Nieuw	1 Laboratorium
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas Verwijderen van 6 stookinstallaties op aardgas met een gezamenlijk vermogen van Verandering	-1064,4 kW

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_2024169569_Sint-Baafskouterstraat_gemeenteraadsbesluit 24 juni 2025.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024169569 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe schoolgebouwen en omgevingsaanleg na het slopen van bestaande schoolgebouwen + de verandering van de exploitatie van een school aan Autonome Raad van het Gemeenschapsonderwijs - Administratieve Diensten o.i. (O.N.:0850036635) en SCHOLENGROEP 22 : GENT av (O.N.:0267383270) gelegen te Sint-Baafskouterstraat 129, 9040 Gent.

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 woonegelegenheden) 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) Ongewijzigd	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Verwijdering van bestaande warmtepompen (11KW) en het installeren van 3 nieuwe warmtepompen met een gezamenlijk vermogen van 107 kW. Het toevoegen van 5 koelinstallaties voor het bewaren van producten met een gezamenlijk vermogen van 13,6kW Verandering	120 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen van maximaal 30liter of 30kg ten behoeve van een labo en	123 liter

	schoonmaakactiviteiten, waarvan 123l vloeistoffen en 11kg vaste stoffen Nieuw	
24.1.	laboratoria met een uitsluitend didactisch doel, waar afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd Laboratorium met uitsluitend didactisch doel, waar afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken gegenereerd wordt. Nieuw	1 Laboratorium
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas Verwijderen van 6 stookinstallaties op aardgas met een gezamenlijk vermogen van Verandering	-1064,4 kW

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer) is:

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 huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwater-zuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600m ³ /jaar) klasse 3	21600 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditionings-installaties (van 5kW tot en met 200kW) klasse 3	131 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen van maximaal 30liter of 30kg ten behoeve van een labo en schoonmaakactiviteiten, waarvan 123l vloeistoffen en 11kg vaste stoffen klasse 3	123 liter

24.1.	laboratoria met een uitsluitend didactisch doel, waar afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd Laboratorium met uitsluitend didactisch doel, waar afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken gegenereerd wordt. klasse 3	1 Laboratorium
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas Stookinstallaties met een vermogen van 300kW tot en met 2.000kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas klasse 3	311,6 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 24 juni 2025 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

Externe adviezen

- Het advies van de VMM – afdeling operationeel waterbeheer (advies van 2 april 2025, met kenmerk WT 2024 OG 2486_1) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies van de Brandweerzone Centrum (advies van 10 maart 2025, met kenmerk 030524-031/SP/2025) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken – ASTRID (advies van 25 februari 2025, met kenmerk 10316) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies van Farys (advies van 31 maart 2025, met kenmerk AD-25-227) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies van Wyre (advies van 19 februari 2025) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies van Proximus (advies van 30 januari 2025, met kenmerk JMS 620363) moeten strikt nageleefd worden.

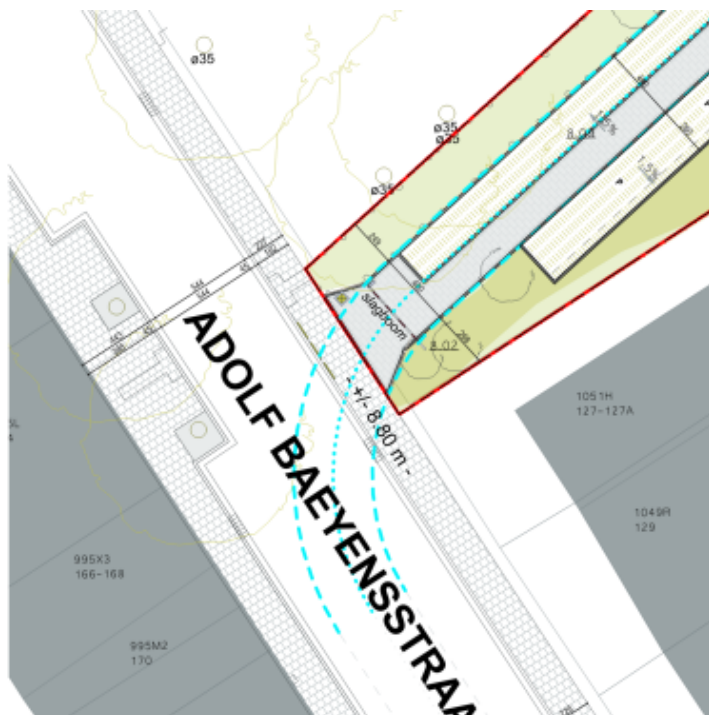
Mobiliteit en leveringen

Voorzien van een aantal laadpunten in de fietsenparking voor het personeel van de basisschool.

Leveringen moeten in tijd gescheiden worden van het schoolverkeer. Tijdens de week mag niet geleverd worden tussen 7u en 9u 's ochtends en niet tussen 16u en 18u 's avonds. Op woensdag vervalt de avond-regeling en wordt dit 11-13u.

Oprit

Thv de Adolf Baeyensstraat zijn bochtstralen voor de brandweer ingetekend langs 1 kant, dit is niet circulatieproof, ook van de andere zijde moeten de bochtstralen ingetekend worden. Er dient rekening gehouden te worden met de inrichting van het openbaar domein, deze zal niet aangepast worden, en de geparkeerde wagens. De inrit zal aangepast moeten worden om deze bewegingen mogelijk te maken.



Werfinrichting

De werfinrichting gedurende de volledige bouwfase dient te gebeuren volgens het plan "BA_SAB_werfinrichtingsplan 250121".

Bomen – werfinrichting

- voor de wilg nr. 35 die zich bevindt binnen het schoolterrein (net op de rand) dienen alle maatregelen getroffen te worden om deze te behouden
- de te behouden bomen worden ter plaatse aangeduid in aanwezigheid van de aangestelde boomdeskundige en de Groendienst en dit voorafgaand de start der werken
- In elke werffase worden de bomen (dus ook wilg nr. 35) beschermd volgens de instructies van de boomdeskundige

Archeologienota

De **maatregelen in de archeologienota** waarvan akte is genomen met referentienummer **29980** moeten **uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota**, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en

Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Waterdoorlatende verharding

De waterdoorlatende verharding dient geplaatst te worden op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Groendak

Het groendak wordt aangesloten op een hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop

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

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = 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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Er is in de Adolf Baeyensstraat nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. 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) voldoende grote septische put(ten). Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Privaat binnengebied

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

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

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

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

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

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigador.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 24 juni 2025 moeten uitgevoerd worden.

Artikel 4:

WAARBORGEN:

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

WAARBORGEN VOOR DE LASTEN IN NATURA

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_ 2024169569**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

"De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;
2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

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

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

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

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

Objecten openbaar domein

Voor het wegnemen van de hydrantaanduiding moet contact worden opgenomen met Farys, e-mail: netexploitatie.gent@farys.be.

Voor het wegnemen/verplaatsen van de Omega-elementen, de vuilbak en het verkeersbord in de Adolf Baeyensstraat is contact worden op te nemen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Retributie Stedelijke Ontwikkeling in het zoekveld).

Grondwaterbemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Vlarem II

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 vervalttermijn 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 vervalltermijn 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 beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

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

Mededeling

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

2025_CBS_06392 - OMV_2024169569 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe schoolgebouwen en omgevingsaanleg na het slopen van bestaande schoolgebouwen + de verandering van de exploitatie van een school - met openbaar onderzoek - Sint-Baafskouterstraat, 9040 Gent - Vergunning

2025_GR_00628 De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2024169569 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe schoolgebouwen en omgevingsaanleg na het slopen van bestaande schoolgebouwen + de verandering van de exploitatie van een school - met openbaar onderzoek - Sint-Baafskouterstraat, 9040 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 24 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Sven Taeldeman; Gert Robert; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Laura Schuyesmans; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Dilek Arici; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Barbara Bonte; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur
Wouter Decoodt, Vertrouwenspersoon;

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Kurt Meeus namens Autonome Raad van het Gemeenschapsonderwijs - Administratieve Diensten OI en Stephan Brynaert namens SCHOLENGROEP 22 : GENT AV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Sint-Baafskouterstraat 129 kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 1010M2, 1011N, 1011P en 1039A.

Deze aanvraag werd op 30/12/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 19/02/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag betreft het bouwen van nieuwe schoolgebouwen en omgevingsaanleg na het slopen van bestaande schoolgebouwen. Tegelijk wordt ook het openbaar domein van de Sint-Baafskouterstraat heraangelegd als woonerf.

De scholensite van het GO! met enerzijds de basisschool De Wijze Boom en anderzijds het technisch atheneum Tectura Groenkouter bestaat uit twee afzonderlijke delen, gescheiden door de Sint-Baafskouterstraat. Het GO! wenst een deel van de sterk gefragmenteerde lage verouderde bebouwing af te breken en te herstructureren door nieuwe gebouwen te realiseren op de site.

Het project omvat de nieuwbouw van een basisschool, de nieuwbouw van een technisch atheneum, de nieuwbouw van een paviljoen met eetruimte voor gemeenschappelijk gebruik, de sloop van verschillende gebouwen, het plaatsen van een nieuwe hoogspanningscabine, fietsenbergingen en de bijhorende omgevingswerken.

Openbaar domein/rooilijn

Het bestaande openbaar domein van de Sint-Baafskouterstraat wordt met deze aanvraag aangepast. Samen met die heraanleg wordt een nieuw keerpunt gerealiseerd waarvoor een stuk van het private terrein naar het openbaar domein wordt overgedragen ter hoogte van de ingang van de secundaire school. Het bestaande keerpunt op het eind van de straat (gelegen op grond in eigendom van de Stad Gent) wordt weggehaald. Het keerpunt op het einde van de Sint-Baafskouterstraat wordt dus opgeschoven naar de hoofdtoegang van de secundaire school. Hiervoor wordt de bestaande rooilijn aangepast zodat ook het nieuwe keerpunt binnen de rooilijn valt.

Er wordt een draaiboom geplaatst na het nieuwe keerpunt en dit deel van de straat wordt ingericht als woonerf.

De aanpassingen omvatten ook het ontharden van een aantal zones op het bestaande openbaar domein:

- Het bestaande keerpunt op het einde van de Sint-Baafskouterstraat wordt onthard en verplaatst naar de hoofdtoegang, meer naar het noorden. Daar wordt het bestaand openbaar domein uitgebreid door een grondoverdracht van 76 m² om de keerbewegingen te kunnen uitvoeren op openbaar domein.
- Ter hoogte van de secundaire school wordt er onthard op openbaar domein. Enkel de plaats waar ingereden moet worden voor de hulpdiensten wordt nog verhard.
- Ter hoogte van de lagere school worden de bestaande parkeerplaatsen weggehaald (een drietal).

- Er worden fietshekkens geplaatst op openbaar domein (een 20-tal) ter hoogte van het paviljoen.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 februari 2025 tot 28 maart 2025.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 10 digitale bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren. De bezwaren hebben geen betrekking op de aanpassingen op openbaar domein of de ligging van de rooilijn.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

De uitbreiding van het bestaand openbaar domein heeft als doel het verkeersveiliger maken van deze schoolomgeving. Hiervoor wordt het bestaand keerpunt op het eind van de weg, waar die overgaat in het fietspad van de Wijmakker, opgeschoven naar de hoofdingang van de school. Hierdoor kan alles van de weg na dit keerpunt als woonerf aangelegd worden. Het nieuwe keerpunt komt deels op wat vandaag nog privaat domein is van de school. Dit gedeelte wordt overgedragen en ingelijfd in het openbaar domein. Voor de plaatselijke afwijking van de BPA-voorschriften kan gebruik gemaakt worden van de afwijkingsbepaling voorzien in artikel 4.4.7§2 van de VCRO dat toelaat om af te wijken voor handelingen van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact.

Het gaat om een stuk van circa 76 m². Op die manier komen alle keerbewegingen voor gemotoriseerd verkeer op het openbaar domein voorzien en wordt het deel van de Sint-Baafskouterstraat dat gelegen is tussen beide delen van de scholencampus, op een verkeersveilige manier heraangelegd. Ook de vergroening van dit wegdeel komt het algemene uitzicht en het verblijfskarakter gericht op de zachte weggebruiker, ten goede.

Er worden nog een aantal voorwaarden gekoppeld aan de aanleg van de nieuwe weg. Deze worden mee opgenomen.

Er kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding van het openbaar domein beperkt is en als doel heeft een verkeersveiliger situatie te realiseren.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze omgevingsvergunningsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024169569 - Rooiijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- BA_SAB3_I_N_Inplantingsplan NT.pdf
- verslag OA Sint-Baafskouterstraat.pdf
- OMV_2024169569 - advies brandweer.pdf
- OMV_2024169569 advies Farys.pdf
- OMV_2024169569 advies Wyre en Proximus.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt het rooiijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Sint-Baafskouterstraat 129 en kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 1010M2, 1011N, 1011P en 1039A, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Het advies van de Brandweerzone Centrum (advies van 10/03/2025, met kenmerk 030524-031/SP/2025) moet strikt nageleefd worden.

Het advies van Wyre (advies van 19/02/2025) moet strikt nageleefd worden.

Het advies van Proximus (advies van 30/01/2025, met kenmerk JMS 620363) moet strikt nageleefd worden.

Het advies van Farys (advies van 31/03/2025, met kenmerk AD-25-227) moet strikt nageleefd worden.

Op plan "BA_SAB3_I_N_Inplantingsplan NT.pdf" is de nieuwe inrichting van het openbaar domein weergegeven dat voldoet aan de eerder gemaakte afspraken. Er zit echter ook nog een plan "Bijlage 1_Ontwerp perceel keerpunt SBK.pdf" dat eerder werd ingediend en niet correct

is! Dit geldt eveneens voor alle andere ontworpen inplantingsplannen. De aanpassingen op het openbaar domein in de Sint-Baafskouterstraat zijn ook op te nemen in een technisch dossier.

De waterdoorlatende verharding dient geplaatst te worden op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Artikel 3:

LAST 1 – Aanleg nieuw stuk openbare weg en aanpassing bestaand openbaar domein

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen en aan te passen op eigen kosten. Ook de riolering en de andere nutsvoorzieningen horen daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent). Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- * een grondplan bestaande toestand
- * grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- * lengteprofielen
- * dwarsprofielen
- * peilenplannen
- * details van eventuele kunstwerken
- * bestek
- * gedetailleerde raming
- * beplantings- en groenbeheerplan
- * details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- * de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen; wegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of

Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

LAST 2 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je het bijkomend stuk openbare weg met uitrusting kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

 Elektronisch ondertekend op
25/06/2025 om 22:36:32 (GMT+02:00)
door
Liesbet Vertriest, adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur bij delegatie (zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

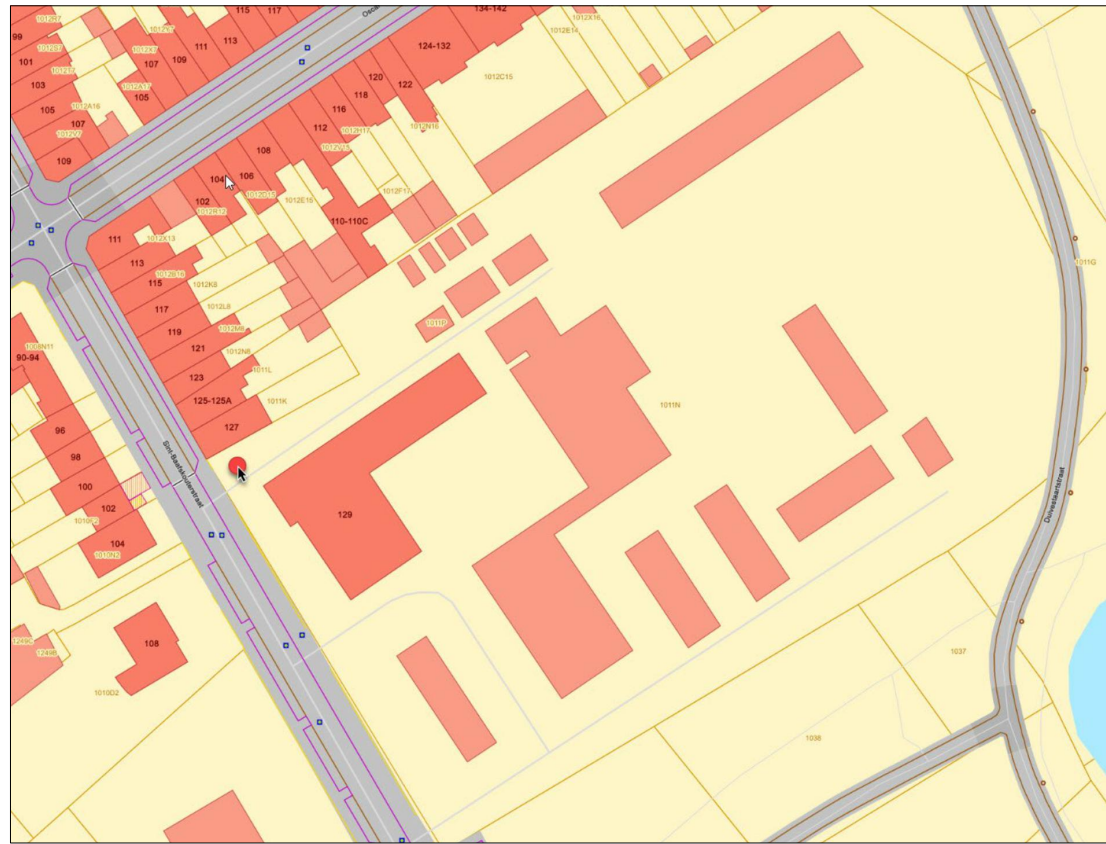
 Elektronisch ondertekend op
25/06/2025 om 15:35:18 (GMT+02:00)
door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2025_GR_00628 - De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2024169569 R -
aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe schoolgebouwen en
omgevingsaanleg na het slopen van bestaande schoolgebouwen + de verandering van de
exploitatie van een school - met openbaar onderzoek - Sint-Baafskouterstraat, 9040 Gent

Kadasterplan

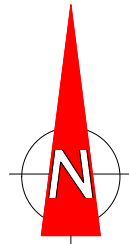


Ligingsplan



Gent, 19^{de} afdeling, sectie C deel 1011N

0 5 10 15 20 25m



COÖRDINATENLIJST Lambert '72 punten niet gematerialiseerd			
1	107030.48	194076.31	
2	107035.88	194077.98	
3	107037.63	194079.10	
4	107042.75	194071.16	
5	107035.88	194067.15	

LEGENDE	
	toe te voegen bij het openbaar domein
	bestaande perceelsgrenzen en/of kadastrale grenzen
	bestaande rooilijn, af te schaffen
	nieuwe rooilijn
	bestaande rooilijn te behouden

LEGENDE	
	boom klein
	paal verlichting
	watersliktrek
	zichtbaar cirkelvormig putdeksel
	huisaansluiting water/gas
	verkeersbord
	type verharding: straatstenen
	type verharding: asfalt
	type verharding: beton
	boordsteen
	rand van de rijbaan
	grens onverharde zone
	afsluiting
	reflectorpaaltje
	deksel divers
	groenzone
	terrestrisch gemeten gevel
	muur laag

INNEMINGSTABEL									
Gemeente: Gent, 19 de Afd. Sectie C									
LOTNR	KADASTRAAL PERCEEL	AARD	KADASTRALE OPPERVLAKTE	OPPERVLAKTE ROOILIJNPLAN	CONTOUR	EIGENAAR(S)	RECHTEN	ADRES	
AFD.	Sectie	Nr.		Al te staan	In te nemen			Staat	Postcode Gemeente
1	19	C	1011N	Grond	14391m²	-	76.18 m²	1-2-3-4-5-1	Gemeenschapsonderwijs Willebroecklaan 36 1000 Brussel

PROVINCIE: Oost-Vlaanderen	GEMEENTE: GENT	
ROOILIJNPLAN Gent, 19 afdeling, sectie C SINT-BAAFSKOUTERSTRAAT		
VOORLOPIGE VASTSTELLING Gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van:		
Algemeen Directeur	De voorzitter van de gemeenteraad	
Het openbaar onderzoek werd georganiseerd door het college van burgemeester en schepenen van/...../..... tot/...../.....		
Algemeen Directeur	De voorzitter van de gemeenteraad	
DEFINITIEVE VASTSTELLING Gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van:		
Algemeen Directeur	De voorzitter van de gemeenteraad	
SCHAAL : 1/250	DOSS: KP2020-0014	DATUM : 5 juni 2024
WIJZIGINGEN NR	DATUM	KENMERK
Elke eindgebruiker van de digitale versie van deze opmeting dient zich ervan te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bepaald wordt door idealiteit, zijn relatieve en zijn absolute positie. Elk object heeft een standaardafwijking afhankelijk van de gebruikte opmetings- en kartingstechniek welke werd gekozen in functie van de specificaties van de opdracht. Elk ontwerp of rapport met specifieke nauwkeurigheidswaarden, gebaseerd en/of ingepast op de digitale versie, dient voor uitvoering of verdere goedkeuring te worden nagezien en/of gecontroleerd op nauwkeurigheid voor het beoogde doel.		
DAENINCK-AUDENAERT landmeetkundig bureau		DAENINCK MICHEL beëdigd landmeter-expert LAN 04 0393 Doornzeelsestraat 56B 9940 EVERGEM tel. 09 430 94 42 gsm 0475 33 23 55 michel@lbd.ae
landmeetkundig bureau Daeninck-Audenaert bv Doornzeelsestraat 56B - 9940 Evergem www.daeninck-audenaert.be		AUDENAERT KRIS beëdigd landmeter-expert LAN 04 0394 Doornzeelsestraat 56B 9940 EVERGEM tel. 09 430 94 77 gsm 0495 80 21 66 kris@lbd.ae

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024169569

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_SAB2_S_N_PA2_Snede B-B'.pdf	ewQnpbJvhOxvhY/BCn1SDg==
BA_BEPLANTING_P_N_Beplantingsplan NT.pdf	cUUTvfCLbWMTvV3Z8OWiUw==
BA_FIETSENLUIFEL_C_N_1_Constructiete kening luifel 1.pdf	dV8fbukCjIHtVOHYEF4H1g==
BA_FIETSENLUIFEL_C_N_2_Constructiete kening luifel 2.pdf	MMecaDsY/ZFvNbsx9wTJIQ==
BA_FIETSENLUIFEL_P_B_Grondplan fietsenluifel BT.pdf	pq+qyWNnMBgkjFyV0h9T3Q==
BA_FIETSENLUIFEL_P_N_Grondplan fietsenluifel NT.pdf	hP6aD5HALqu6secunEXXyw==
BA_RELIEFWIJZIGING1_P_N_Grondverzetplan NT.pdf	YPHY7dhjMVXBNYzfZmU3uw==
BA_RELIEFWIJZIGING2_P_N_Grondverzetplan NT.pdf	UKVSrC/t2VXM/r1Qlp/adw==
BA_ROOIEN1_P_B_Rooiplan BT.pdf	4tvnnjS2MfTmW74T2OeGzg==
BA_ROOIEN2_P_B_Rooiplan BT.pdf	0dfJcjN/vmqGFySaria67Q==
BA_SAB_I_B_INP_Inplantingsplan.pdf	zwD9kt60uPLZ0h7QxETqEg==
BA_SAB_I_B_INP_Inplantingsplan.pdf	zwD9kt60uPLZ0h7QxETqEg==
BA_SAB_I_N_INP_Inplantingsplan SAB.pdf	Lfz5xAkB948BRn+KelK4IQ==
BA_SAB_I_N_INP_Inplantingsplan SAB.pdf	Lfz5xAkB948BRn+KelK4IQ==

BA_SAB_L_B_LEG_Legende.pdf	ZxS7KUmN6+InBqo4Ae3gJw==
BA_SAB_L_B_LEG_Legende.pdf	ZxS7KUmN6+InBqo4Ae3gJw==
BA_SAB_L_N_LEG_Legende.pdf	dXXyWSt5R+H6sshdTb/LIA==
BA_SAB_L_N_LEG_Legende.pdf	dXXyWSt5R+H6sshdTb/LIA==
BA_SAB_P_B_-1_Funderings & rioleringsplan.pdf	kGGxqAS8rBw4+U02N+ftRQ==
BA_SAB_P_B_-1_Funderings & rioleringsplan.pdf	kGGxqAS8rBw4+U02N+ftRQ==
BA_SAB_P_N_-1_Funderings & rioleringsplan SAB.pdf	8GgKuLuk6DOrEon8YiixtA==
BA_SAB_P_N_-1_Funderings & rioleringsplan SAB.pdf	8GgKuLuk6DOrEon8YiixtA==
BA_SAB_P_N_1_1e verdieping BA.pdf	Vnl1c2+co4QQgAEIWSSwqQ==
BA_SAB_P_N_1_1e verdieping BA.pdf	Vnl1c2+co4QQgAEIWSSwqQ==
BA_SAB_P_N_2_2e verdieping BA.pdf	3fmAuXnAkfVEFIEmLOZI+A==
BA_SAB_P_N_2_2e verdieping BA.pdf	3fmAuXnAkfVEFIEmLOZI+A==
BA_SAB_P_N_3_3e verdieping BA.pdf	aqiomAZiB6TjYyM0Q1qxsW==
BA_SAB_P_N_3_3e verdieping BA.pdf	aqiomAZiB6TjYyM0Q1qxsW==
BA_SAB_P_N_Dakenplan.pdf	Xv8Q6N7becfmhVZQ1riEfw==
BA_SAB_P_N_Dakenplan.pdf	Xv8Q6N7becfmhVZQ1riEfw==
BA_SAB1_G_N_0_Aanzicht achter hoogspanningscabine.pdf	BuWr6YtjV9aPiwtKZ4j3wg==
BA_SAB1_G_N_0_Aanzicht links hoogspanningscabine.pdf	bl26LAfR7bNpO+x/Fae7BQ==

BA_SAB1_G_N_0_Aanzicht rechts hoogspanningscabine.pdf	oXDfM95QdYJLgX1Y/mK8ew==
BA_SAB1_G_N_0_Aanzicht voor hoogspanningscabine.pdf	fKRutOaEFVctYciuihGjZw==
BA_SAB1_G_N_AG_Achtergevel AT.pdf	e2kgJJRoDGpDiCXC1s8IVg==
BA_SAB1_G_N_LG_Linkergevel AT.pdf	eHZ00UAngruumAEkDQooMw==
BA_SAB1_G_N_RG_Rechtergevel AT.pdf	km1JSu4VctDftdqoRYgRQA==
BA_SAB1_G_N_VG_Achtergevel BA.pdf	ofWwQDEPIUJVQ2e79SsUuw==
BA_SAB1_G_N_VG_Linkergevel BA.pdf	rguRjuPD+QkgJ+0ef2Q9Mg==
BA_SAB1_G_N_VG_Rechtergevel BA.pdf	qCIDV4sW6dgKBxeuaWhNGg==
BA_SAB1_G_N_VG_Voorgevel AT.pdf	yre+Qvi6BCrn9yzlb4NUwA==
BA_SAB1_G_N_VG_Voorgevel BA.pdf	SF1cnmUdNzBKvCT1gKIm5w==
BA_SAB1_I_B_INP_Inplantingsplan SAB1.pdf	n7awX5vyWFrJYvsvoFScKg==
BA_SAB1_I_N_INP_Inplantingsplan SAB1.pdf	gblUPMXDEMa8uOdN1zzstw==
BA_SAB1_L_B_LEG_Legende.pdf	+4P8DcmcNNHsiPKLLiimtQ==
BA_SAB1_L_B_Legende BT.pdf	dmG+s/tL+xUT2KbfRYGdug==
BA_SAB1_L_N_Legende NT.pdf	EHVwC03pY3n4VYLp/DBbCA==
BA_SAB1_P_B_-1_Funderings & rioleringsplan SAB1.pdf	E7VzIDzUSclvZ9YUkDSUzw==
BA_SAB1_P_B_Presentatieplan BT.pdf	W2am11bAKSswsqJph8oZGw==
BA_SAB1_P_N_-1_Funderings & rioleringsplan AT.pdf	Y0bslcLlBhOTqK9IKNpQ==

BA_SAB1_P_N_-1_Funderings & rioleringsplan BA.pdf	TelGpwKKZg7fgELyGal+cQ==
BA_SAB1_P_N_-1_Funderings & rioleringsplan SAB1.pdf	1F6TN0v6/eTebtogQfXDYQ==
BA_SAB1_P_N_0_Gelijkvloerse verdieping AT.pdf	VBISi6VuB8etDHpXLPuBYg==
BA_SAB1_P_N_0_Gelijkvloerse verdieping BA.pdf	3LIYmK5/mK4MW2L+wkSaiw==
BA_SAB1_P_N_0_Grondplan hoogspanningscabine.pdf	VGgAfGO+daWP//TICzi2Eg==
BA_SAB1_P_N_1_1e verdieping AT.pdf	pd6WJ4Qk/N7XPOKskNYS4A==
BA_SAB1_P_N_2_2e verdieping AT.pdf	JJ8Wb79AyvqDj5Je3ImrYA==
BA_SAB1_P_N_3_3e verdieping AT.pdf	EilrmLM5c0XZ7ztHTQ3QQ==
BA_SAB1_P_N_3_Dakenplan AT.pdf	GnLOxXoPgjiyGzpeyGxGcw==
BA_SAB1_P_N_3_Dakenplan BA.pdf	0GjJRMqrX0LBPgfPkwqAHg==
BA_SAB1_P_N_Presentatieplan NT.pdf	fnLaF7TZs6afCm2BL7Hdag==
BA_SAB1_S_N_0_Principesnede hoogspanningscabine.pdf	UkT4C7BURfBLvlnsR7LFcg==
BA_SAB1_S_N_AT1_Snede A-A.pdf	kP8+6PWvVypuT2TdKX6HMg==
BA_SAB1_S_N_AT2_Snede B-B.pdf	pjUOGH1T2NQr4G/91tgx4A==
BA_SAB1_S_N_AT3_Snede C-C.pdf	G9yq1rzHB9SrVFoyTn5tiw==
BA_SAB1_S_N_BA1_Snede A-A.pdf	SUSUNCO34ELgpUngilSJxg==
BA_SAB1_S_N_BA2_Snede B-B.pdf	fkF7gnW8yiPrzyag/eUBOQ==
BA_SAB1_T_B_5_Terreinprofiel 5 BT.pdf	yjZfWT60Ts7amnqjYR2lcA==

BA_SAB1_T_B_6_Terreinprofiel 6 BT.pdf	tpvazLddizosQJnGrEyN+Q==
BA_SAB1_T_B_Terreinprofiel T4.pdf	1ZQ5WI6j/c1k6DhwIOdpCA==
BA_SAB1_T_B_Terreinprofiel T5.pdf	9WxU5z mh4sf+c5XjSWu+lg==
BA_SAB1_T_B_Terreinprofiel T6.pdf	ScfAK3tEwZ1TJahAARXAlw==
BA_SAB1_T_N_5_Terreinprofiel 5 NT.pdf	ZWsBPsvyjfKDWImdNf6WAQ==
BA_SAB1_T_N_6_Terreinprofiel 6 NT.pdf	Ckb/d70acrPbH35pPMegDQ==
BA_SAB1_T_N_Terreinprofiel T4.pdf	UNnveirJQSjxo4BjP6k51Q==
BA_SAB1_T_N_Terreinprofiel T5.pdf	Zlh7rWxPj8/DgPLe5p5tGA==
BA_SAB1_T_N_Terreinprofiel T6.pdf	cDylSNuaVNEwQLcJbXkvOg==
BA_SAB2_G_N_AG_Achtergevel PA.pdf	pB/kKdKivu1VmGVAcVCL8w==
BA_SAB2_G_N_LG_Linker gevel PA.pdf	jOVsMabyfSxb90bXor/ssg==
BA_SAB2_G_N_RG_Rechter gevel PA.pdf	mm8XQ5lauDtqcbu7WKKtXw==
BA_SAB2_G_N_VG_Voorgevel PA.pdf	JZLEfbylL8Yntbl/waYQyg==
BA_SAB2_I_B_INP_Inplantingsplan.pdf	yDH3wTwsDOmZie0028a5uQ==
BA_SAB2_I_N_INP_Inplantingsplan.pdf	IK0LvtOgSh8egq7g/wQqPQ==
BA_SAB2_L_B_LEG_Legende.pdf	byezuGpPwQNXiogd0A8mRg==
BA_SAB2_L_B_Legende BT.pdf	UUT6aDFZm3eqLz4GBjgq9Q==
BA_SAB2_L_N_LEG_Legende.pdf	DMT98HJmZIRR9cM7D13EMw==

BA_SAB2_L_N_Legende NT.pdf	f7eMZs4mFvXzsmcEzv+uwQ==
BA_SAB2_P_B_-1_Funderings & rioleringsplan.pdf	NZwhcD6FvJRagBsWP7cJQA==
BA_SAB2_P_B_Presentatieplan BT.pdf	SRKbRREpSVRkJJSXr3pE1xg==
BA_SAB2_P_N_-1_Funderings & rioleringsplan SAB2.pdf	wW/hpqDPqLYdLIKbyXHWvg==
BA_SAB2_P_N_0_Gelijkvloerse verdieping SAB2.pdf	YwlpE1yEm8f+zgyB6A46Pg==
BA_SAB2_P_N_1_1e verdieping SAB2.pdf	XM6PVdAdwfJf+LFYHiilqQ==
BA_SAB2_P_N_2_Dakenplan SAB2.pdf	mtucqqxEIjuB31iqiW3PeQ==
BA_SAB2_P_N_Presentatieplan NT.pdf	j3HUnljPQ6koB4ctoZ4IkA==
BA_SAB2_S_N_PA1_Snede A-A'.pdf	iaF7UaLTZE32c70zTW6xzA==
BA_SAB2_T_B_1_Terreinprofiel 1 BT.pdf	d8kG/Y/LxIE73J8IKvtreg==
BA_SAB2_T_B_2_Terreinprofiel 2 BT.pdf	jiWF3bi41+v+3t56ws8ciQ==
BA_SAB2_T_B_3_Terreinprofiel 3 BT.pdf	kzpIY/sWksgOKclWunwSCg==
BA_SAB2_T_B_Terreinprofiel T1.pdf	Hm1B4a3r6iYbWeWH57j1mg==
BA_SAB2_T_B_Terreinprofiel T2.pdf	KyeMeHcCer7pWqG/+x4Eug==
BA_SAB2_T_B_Terreinprofiel T3.pdf	e0wKOecbJGLauc5VIXN2Kw==
BA_SAB2_T_N_1_Terreinprofiel 1 NT.pdf	KRI99hk+cLW1/kvewgGpjg==
BA_SAB2_T_N_2_Terreinprofiel 2 NT.pdf	BjtDFhUCYKPGWgzISzX4BA==
BA_SAB2_T_N_3_Terreinprofiel 3 NT.pdf	2saqhPHt5DytFC3mqV7jbg==

BA_SAB2_T_N_Terreinprofiel T1.pdf	6wKHDdWotSTXrUhouqondg==
BA_SAB2_T_N_Terreinprofiel T2.pdf	kEIAJTYAf4M655HTKiAFDg==
BA_SAB2_T_N_Terreinprofiel T3.pdf	O0Y2LaGFGxf2PitvF21hZg==
BA_SAB3_I_B_Inplantingsplan BT.pdf	EJHdI42Wujue+tkDldKi1g==
BA_SAB3_I_N_Inplantingsplan NT.pdf	ZEg8pXC1h7EkNb5vM+LjKg==
BA_SAB3_L_B_Legende BT.pdf	garMplbAFpTg8NKhtEa00g==
BA_SAB3_L_N_Legende NT.pdf	vsK6/hTDw5ISJV4sL2ZTuA==
BA_SAB3_T_B_4_Terreinprofiel 4 BT.pdf	vWFbDS8Xn8r3f3kBhHCeSA==
BA_SAB3_T_N_4_Terreinprofiel 4 NT.pdf	9rJ6Ry0j5a/oMbQjX8G5eA==
BA_VERHARDINGEN1_P_B_Opbraakplan BT.pdf	DS8QaBFWb89p/Lu0lI4zdw==
BA_VERHARDINGEN1_P_N_Verhardingenplan NT.pdf	ID4XgSg6SQBPISBFuGn/A==
BA_VERHARDINGEN2_P_B_Opbraakplan BT.pdf	rfhUP1G2ZWSSiYMITD9RPA==
BA_VERHARDINGEN2_P_N_Verhardingenplan NT.pdf	csqBiR4fLyEmjY7zvQE6w==
BA_VERHARDINGEN3_P_B_Opbraakplan BT.pdf	EgearYJZC8BIVrt7lueeFw==
Bijlage 1_Ontwerp perceel keerpunt SBK.pdf	Hzdmqjv7nTpV6j8XQELi1g==
Bijlage 2_PV meting en opsplitsing.pdf	OGnrKY1E3m3zO6OR4HrnSQ==
Bijlage 3_Rooiijnplan.pdf	dOYgJ6IUky6YQdl8saXUhQ==