



2026_CBS_02879 OMV_2025053674 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk slopen, verbouwen, nieuwbouw en het aanleggen van buitenaanleg aan de middelbare Steinerschool en het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Kasteellaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

François De Jaegere met als contactadres IJzerenberglaan 10, 3020 Herent, Middelbare Steinerschool Vlaanderen VZW met als contactadres Kasteellaan 54, 9000 Gent en Timmy Baert met als contactadres Drabstraat 109, 2640 Mortsel hebben een aanvraag (OMV_2025053674) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 oktober 2025.

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

- Onderwerp: het gedeeltelijk slopen, verbouwen, nieuwbouw en het aanleggen van buitenaanleg aan de middelbare Steinerschool en het exploiteren van warmtepompen
- Adres: Kasteellaan 54, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 181Z4, 181H5 en afdeling 11 sectie L nrs. 15T12

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 december 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 maart 2026.

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.

1.1. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het gedeeltelijk slopen, verbouwen, nieuwbouwen en het aanleggen van buitenaanleg aan de middelbare Steinerschool en het exploiteren van warmtepompen.

Omgeving en plaats

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op de middelbare school van de Rudolf Steinerschool, in de Gentse wijk Macharius-Heirnis.

De schoolsite (welke ook een peuter-kleutergedeelte en lagere school gedeelte omvat) is gelegen binnenin het bouwblok dat gevormd wordt door de Kasteellaan, Eendrachtstraat, Forelstraat en Ferdinand Lousbergskaaï.

De overige bebouwing binnenin het bouwblok omvat hoofdzakelijk magazijnen en garageboxen. De bebouwing in de schil betreft voornamelijk eind 19^e en begin 20^{ste} eeuwse burgerwoningen in neoclassicistische stijl bestaande uit 3 bouwlagen. Aan de zijde van de Kasteellaan omvatten deze gebouwen ook handel, kantoor en vrije beroepen. Verspreid in de schil bevindt zich ook hogere bebouwing, m.n. meer recente meergezinswoningen en dat voornamelijk op de straathoeken en aan de Ferdinand Lousbergskaaï.

In de schil van het bouwblok bevinden zich 3 toegangen tot de schoolsite: de eerste in de Kasteellaan (hoofdtoegang, via het hoofdgebouw), een tweede in de Eendrachtstraat (zij-inkom voor fietsers) en de laatste in de Forelstraat (hulpdiensten en leveringen).

De schoolgebouwen van de middelbare school bevinden zich aan de zuidoostelijke zijde van de schoolsite, in de oksel van de Eendrachtstraat en Forelstraat. In deze oksel paalt het schoolgedeelte aan de achterzijde van woningen en garageboxen. Aan de westzijde sluit het lagere schoolgedeelte aan op de ruimere schoolsite: het gebouw van de kleuterschool, de doorsteek naar de nieuw te bouwen lagere school. De middelbare school is voornamelijk toegankelijk via de Forelstraat en Eendrachtstraat.

Deze middelbare school bevindt zich specifiek op 3 percelen (15T12, 181H5 en 181Z4).

Het huidige middelbare schoolgedeelte bestaat uit vijf bovengrondse constructies namelijk waarvan er twee recent werden gebouwd (blok M en P). Blok B is te behouden, blok W en T zijn te slopen en opnieuw te voorzien. De middelbare school is toegankelijk via de Forelstraat en Eendrachtstraat. Waarbij de hoofdingang (en ook de fietsenstaanplaatsen) zich aan de Eendrachtstraat bevinden.

De speelruimte van de middelbare school bevindt zich in de zone tussen deze 5 blokken en is afgezonderd van die van het basisonderwijs. De speelplaats is overwegend verhard (niet-waterdoorlatende betonklinkers en betonverharding) met enkele groenzones (gras en houtsnippers) met lage bomen en struiken.



Beeld 1: Beschrijvende nota: inplantingsschema fase 1 en 2

Erfgoedwaarde

Een deel van het projectgebied is opgenomen op de vastgestelde inventaris als 'Wolweverij E. Van Ceulebroeck'. Voor de aanduiding, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/133220>

Voor de volledige beschrijving, zie de wetenschappelijke inventaris:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/18225>

Erfgoedwaardering

Het perceel in kwestie omvatte vroeger een Wolweverij, opgebouwd uit verschillende gebouwvolumes. Op de luchtfoto's van Gent uit 1954-1961 zijn drie volumes goed herkenbaar: een grote loods onder sheddaken, aanpalend een smalle loods onder een groot schilddak en daarnaast de machinekamer. Op de foto die deel uitmaakt van de inventaris is de oorspronkelijke machinekamer zichtbaar:

<https://beeldbank.onroenderfgoed.be/images/177660>

Sinds 1983 zijn er echter verschillende vergunningen verleend voor het slopen van elementen van industrieel archeologische waarde (zoals de fabrieksschoorstenen) en het verbouwen van de fabrieksgebouwen tot magazijnen en scholen. Latere luchtfoto's (1979-1990) tonen dat de shed- en schilddaken verdwenen zijn en dat de machinekamer niet meer als volume afleesbaar is.

In 2016 werd de grote loods (blok R) bezocht door de toenmalige Dienst Monumentenzorg en Architectuur van de stad Gent waarbij een erfgoedafweging werd gemaakt. Er werd geconcludeerd dat het gebouw nog slechts een beperkte en gefragmenteerde industriële erfgoedwaarde had, waardoor akkoord werd gegaan met de sloop ervan. Dit volume werd gesloopt en vervangen door een nieuwbouw van de school.

Op basis van het sloopopvolgingsplan in deze aanvraag kan ook de erfgoedwaarde van het laatste volume (blok W) worden bepaald. Het gaat om een eenvoudig bakstenen volume dat zowel in het exterieur als het interieur grondig verbouwd is. Enkele muurfragmenten in baksteen zijn nog zichtbaar. Enkele stukken muur ten zuiden van de loods zijn waarschijnlijk nog restanten van de (zwaar verbouwde) machinekamer. De erfgoedwaarde is zeer beperkt en fragmentair.

De erfgoedwaarde van de site is zeer sterk aangetast.

Project

De voorliggende aanvraag betreft fase 2 voor de uitvoering van de aanpassingen aan de middelbare school. Fase 1 werd deels vergund in 2017 en werd reeds uitgevoerd. Volgende stedenbouwkundige handelingen (samenvatting):

- De sloop van blok W en het voorzien van een nieuwbouwwolume
- De sloop van blok T en het voorzien van een nieuwbouwwolume
- Interne verbouwingen blok B
- Inkomzone Eendrachtstraat
- Paviljoen, nieuw atelier
- Fietsenstallingen
- Hoogspanningscabine
- Daarnaast wordt binnen de projectzone de bestaande verharding volledig uitgebroken en wordt de terreinaanleg vernieuwd.

Deze gevraagde werken worden gemotiveerd vanuit een inrichtingsplan dat de gehele schoolsite in overweging neemt.

Met de voorliggende aanvraag voorziet de school een beperkte uitbreiding van de huidige capaciteit, waarbij het bestaande aantal van 440 studenten wordt verhoogd met 60 extra studenten.

Inrichtingsplan

Na het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op de schoolsite (middelbare school 2016/09260, zie punt 2 historiek) werd vanuit de stad Gent gevraagd om een visieplan uit te werken voor de complete site (die de 8 percelen bevat). Dit onder meer omdat de betreffende aanvraag veel reactie van de buurt had teweeggebracht.

Het visieplan werd in opdracht van de Steinerschool opgemaakt door de verschillende architecten actief op de scholensite. Het plan bevat de toekomstvisie van de school waarbij er onder meer wordt ingezoomd op de schoolorganisatie en de bestaande en toekomstige inplanting van gebouwen, bebouwingsgraad, verhardingsgraad en groenzone. Deze studie, die als bijlage aan deze omgevingsaanvraag is toegevoegd, vormt geen voorwerp van deze aanvraag. Het stuk vormt echter wel het kader en de argumentatiegrond voor een aantal keuzes met betrekking tot de inplanting van de nieuwe gebouwen, verharding en vergroening. De laatste vergunning op de site (OMV_2021126871) werd ook getoetst aan dit inrichtingsplan.

Het inrichtingsplan bouwt verder op de historisch en organisch gegroeide aanleg van de site, gekenmerkt door een hoge verhardingsgraad en een versnipperde en verspreide inplanting van de gebouwen. Bij de opmaak van de inrichtingsstudie (dd. 2021) omvatte de site een bebouwde oppervlakte van 43% en een onverharde oppervlakte van 10%. Het BPA schrijft een maximale bebouwingsgraad van 50% en minimum verhardingspercentage van 25% voor. In het ontwerpmatig onderzoek werd onderzocht hoe de projectsite zich, in de toekomst, zoveel mogelijk kan verenigen met het BPA. Het plan toont aan dat de bebouwingsgraad teruggeschoefd kan worden naar 37% (3.675 m²) en de onverharde oppervlakte kan stijgen tot 18% (1.757 m²). Bijkomend bestaat de mogelijkheid om 13% van het oppervlak (1.293 m²) aan te leggen in waterdoorlatende verharding, i.p.v. niet-waterdoorlatende.

Sloop

Het ontwerp voorziet in de integrale sloop van blok W, blok T en 3 luifels. Enkel de luifels bevinden zich tegen bestaande scheimuren, de blokken staan op de eigen site. Dit brengt geen wijziging mee aan de scheimuren.

Nieuwbouw fase 2 middelbare school

Het ontwerp voorziet de bouw van twee nieuwe gebouwen voor het middelbare schoolgedeelte, als vervolg op de twee die eerder al werden gerealiseerd. Het gaat om een nieuw blok W en een nieuw blok T. Beide nieuwe gebouwen komen op dezelfde locatie als de bestaande blokken die eerst worden afgebroken. Hoewel de positie behouden blijft, verschillen de nieuwe gebouwen wel in afmetingen en hoogte ten opzichte van de huidige constructies.

1/ Het nieuwe blok W wordt (opnieuw) opgevat als een vrijstaand gebouw dat aan de achterzijde van de woningen in de Eendrachtstraat wordt ingeplant. Het neemt ongeveer dezelfde positie in als het bestaande, af te breken blok W. Het grondplan heeft een rechthoekige vorm en beslaat een kleinere oppervlakte dan het huidige gebouw. Het pand telt twee bouwlagen en wordt afgewerkt met een licht hellend groendak. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal ongeveer 9 meter, gemeten vanaf het maaiveld, en het laagste punt van de kroonlijst ligt rond 7,23 meter.

Omdat het hoofdvolume op een minimale afstand van ongeveer 5 meter van de perceelgrenzen wordt gebouwd, worden de bestaande scheimuren niet verhoogd of aangepast. De footprint van het gebouw (gelijkvloers en eerste verdieping) bedraagt 288 m² en wordt aangevuld met een luifel van 67 m². Deze luifel staat op 3,20 meter afstand van de perceelsgrenzen en dient als overdekte fietsenstalling. Op het gelijkvloers bevinden zich administratieve ruimten en een onthaalruimte; op de eerste verdieping worden klaslokalen en bijkomende administratieve ruimten ingericht. Dit niveau is toegankelijk via een trap in het nieuwe volume en via een doorsteek naar de luifel van het reeds gebouwde middelbare schoolgebouw uit de vergunning

van 2017, waardoor het volledig toegankelijk wordt ontsloten. De gevels worden uitgevoerd in rood-bruin metselwerk met een diepe voeg. Het schrijnwerk krijgt een licht getinte houten profilering, en de luifel wordt afgewerkt in hetzelfde hout.

Verder wordt er bij dit volume een nieuwe hemelwaterput voorzien van 15.000 liter, deze loopt over naar de nieuwe hemelwaterputten horende bij blok T.

2/ Het nieuwe blok T wordt, net als het bestaande gebouw, ingeplant tegen blok B. Het krijgt een grotere footprint van ongeveer 488 m² in totaal en overlapt in grotere mate met de gevel van blok B dan het te slopen gebouw. Het grondplan heeft een vrije vorm met vijf hoeken. Het volume bestaat uit twee bouwlagen, waarbij elk hoekpunt een andere kroonlijsthoogte krijgt, waarbij het dak een hellend karakter krijgt (deels ingericht als groendak). De laagste kroonlijsthoogte bedraagt ongeveer 8,60 meter, terwijl het hoogste punt — dat ook de nokhoogte vormt — 12,80 meter bereikt ten opzichte van het maaiveld. Centraal in het dakvolume wordt een teruggetrokken technische laag voorzien van 61,50 m², die ongeveer 90 centimeter boven de nok uitkomt, wat resulteert in een hoogte van 13,70 meter (t.o.v. het maaiveld). Daarmee sluit blok T qua hoogte aan bij het reeds gerealiseerde blok M (fase 1), dat een nokhoogte van 13,50 meter heeft.

Blok T staat op ruime afstand van de perceelsgrenzen, met een minimumafstand van 9,40 meter, waardoor er geen aanpassingen aan de scheimuren nodig zijn. Aan de noordoostzijde wordt een buitentrap voorzien die toegang geeft tot de eerste verdieping, waar de leraarskamer zich bevindt. Hoewel het gebouw uit twee bouwlagen bestaat, wordt het grootste deel als één hoge ruimte uitgewerkt, omdat de functie van de te slopen grote zaal hier wordt hernomen. In deze hoge ruimte komt de nieuwe grote zaal met tribune. In deze ruimte wordt er een inklapbare tribune voorzien, de maximale bezetting van deze ruimte bedraagt 450 personen. Deze zaal zal maximaal worden ingezet voor de werking van de school, in het aanvraagdossier werd een uitgebreide nota toegevoegd hoe de huidige zaal (alsook de nieuwe) wordt gebruikt. Verder kan de school hier een aanvullend gebruik aan geven (zoals infoavonden, ouderavonden, quiz, etc.).

Verder worden op het gelijkvloers twee klaslokalen ingericht die toegankelijk zijn vanaf de speelplaats, en bevindt de leraarskamer zich op de eerste verdieping, bereikbaar via de buitentrap.

De gevels worden uitgewerkt in donkergroene beplanking met eenzelfde, lichte houten, schrijnwerk.

Bij blok T wordt worden er drie hemelwaterputten voorzien, goed voor 60.000 liter, die overlopen naar de ondergrondse infiltratiekratten (204 stuks). De overloop van deze kratten is voorzien naar de riolering.

Verbouwing blok B

De interne verbouwwerken omvatten aanpassingen aan de sanitaire cel en het toevoegen van enkele deuropeningen of wanden. Daarnaast worden er daklichten geplaatst omdat bepaalde ramen worden dichtgebouwd door de inplanting van blok T. Aangezien deze werken sinds 1 maart onder het vrijstellingsbesluit vallen, worden ze niet verder beoordeeld of beschreven in deze aanvraag.

Inkomzone Eendrachtstraat

Aan de inkomzone wordt de bestaande poort op de rooilijn verwijderd en vervangen door een inkompaviljoen.

Dit paviljoen heeft een vijfhoekige vorm en een oppervlakte van ongeveer 22 m². Op 4,4 meter

achter de rooilijn wordt een nieuwe toegangspoort geplaatst, waardoor de eerste strook van het privatieve domein van de school vrij toegankelijk wordt. Boven deze publiek toegankelijke zone bevindt zich het paviljoen, dat zich bijna tot aan de rooilijn uitstrekt. Deze nieuwe inkom vormt de hoofdingang van de school en geeft rechtstreeks toegang tot de zone met fietsenstallingen. Het paviljoen is een open constructie met een plat groendak op een hoogte van ongeveer 4 meter, met een vrije doorgangshoogte van 3,30 meter ten opzichte van het trottoirpeil. Daarnaast wordt er een vlaggenmast geplaatst waarop haaks op de rooilijn een uithangbord met het woord 'steiner' wordt bevestigd. De mast heeft een totale hoogte van 8,10 meter. De banner zelf heeft een hoogte van 3 meter en een uitsprong van bijna 80 centimeter op een hoogte van 5,10 meter boven het trottoirpeil. Het hemelwater dat op dit groendak valt wordt afgeleid naar de hemelwaterput van blok W.

Paviljoen, nieuw atelier

In de oksel van de middelbare schoolsite, grenzend aan de achterzijde van de woningen in de Eendrachtstraat en de Forelstraat, wordt een nieuw paviljoen voorzien (één bouwlaag). Dit paviljoen heeft een 8-vorm en een grondoppervlakte van ongeveer 58 m². Het wordt op afstand van de perceelsgrenzen ingeplant, met een minimale afstand van 2,45 meter. Het gaat om een gesloten binnenvolume dat zal dienen als atelier. Het dak wordt uitgevoerd als een hellend volume, waarbij verschillende kroonlijsthoogten ontstaan tussen ongeveer 4,80 meter en 4,25 meter. Het dak wordt afgewerkt als groendak. Het paviljoen krijgt eenzelfde gevelafwerking als blok T.

Het hemelwater dat op dit groendak valt wordt afgeleid naar de hemelwaterput van blok T.

Fietsenstallingen

Verspreid over de middelbare schoolsite worden meerdere bovengrondse fietsenstallingen geplaatst, waardoor de volledige fietsproblematiek van dit schoolgedeelte in deze aanvraag wordt aangepakt. Voor de aanvraag werd een telling uitgevoerd en een berekening gemaakt die rekening houdt met de groei van het aantal leerlingen (mede door voorliggende aanvraag); dit is uitgewerkt in een fietsparkeerplan. In totaal wordt voorzien in 461 of 489 fietsstalplaatsen, waarvan 50 reeds vergund zijn in zone A voor de lagere school (achter de kleuterschool). De huidige aanvraag omvat 411 overdekte fietsstalplaatsen, een aantal dat kan worden verhoogd tot 439 plaatsen.

Aan de noordelijke zijde van de site komen twee luifels tegen de scheimuren in zone B, waarin in totaal 256 gestapelde fietsen kunnen worden geplaatst. Al deze stallingen zijn dubbellaags en overdekt. Ze krijgen een hellend dak dat afhelt richting scheimuur, met een hoogte van ongeveer 3 meter aan de muurzijde, oplopend tot 3,40 meter. Voor de stalling tegen de gedeelde muur met de woningen langs de Eendrachtstraat is een beperkte ophoging nodig: 1 meter over een lengte van 3,3 meter en 75 centimeter over een lengte van 7,30 meter. Rondom blok W worden daarnaast 5 buitenmaatse (niet-overdekte) stalplaatsen voorzien en 60 gestapelde fietsen onder de luifel aan de noordoostelijke zijde. Verder komt er in zone C, ten zuiden van de site en nabij de inkom aan de Forelstraat, nog een vrijstaande fietsenstalling met een maximale kroonlijsthoogte van 3,40 meter. In dit volume kunnen 62 gestapelde fietsen worden geplaatst, aangevuld met 4 buitenmaatse fietsen en nog eens 6 buitenmaatse of 34 gestapelde fietsen. Gezien de ligging van deze stalling, wordt deze vooral voor leerkrachten ingezet.

Aan de inkom van de Eendrachtstraat worden 18 extra fietsenstallingen voorzien. Deze werden echter niet opgenomen in de nota 'mobiliteit' die bij de omgevingsaanvraag werd gevoegd. Daardoor ontstaat er een verschil van 18 fietsenplaatsen tussen de hierboven beschreven situatie en de informatie in de beschrijvende nota's. Deze fietsenplaatsen zijn aangeduid als een 'kiss-and-ride'-zone waar ouders hun kinderen kunnen afzetten. De zone biedt ruimte voor 18 gewone fietsen of 8 buitenmaatse fietsen.

Hoogspanningscabine

In de zuidelijke hoek van de site, grenzend aan de achterzijde van de woningen in de Forelstraat, wordt een hoogspanningscabine voorzien. Deze cabine, inclusief luifel, heeft een oppervlakte van 19,40 m² en wordt geplaatst in functie van de nieuwe warmtepompen. Het volume wordt opgetrokken in baksteen en veroorzaakt geen ophoging of aanpassing van de bestaande scheimuren.

Omgevingsaanleg

Het ontwerp richt zich op het middelbare schoolgedeelte en omvat drie percelen met een totale oppervlakte van ongeveer 6500 m². Binnen dit gebied wordt de speelplaats, die in fase 1 nog niet werd aangepakt, volledig heraangelegd, samen met de volledige buitenruimte rond de omliggende schoolgebouwen.

De niet-bebouwde buitenruimte van de speelplaats beslaat ongeveer 3890 m² en bestaat uit zowel verharde zones als groenstroken; bovendien loopt de brandweg door dit gebied. Bestaande waardevolle beplanting blijft zoveel mogelijk behouden, terwijl waterdoorlatende en groene oppervlaktes worden uitgebreid.

Het ontwerp zoekt een evenwicht tussen toegankelijkheid, nieuwe verharding en zowel bestaande als nieuwe groenzones, zodat deze elkaar ruimtelijk goed aanvullen. In de buitenruimte worden drie grote zones gecreëerd, elk met een eigen karakter:

- het centrale binnenplein dat fungeert als verbinding tussen blok M, P, W en blok B;
- de parkzone naast dit plein die bedoeld is als rustige groenzone;
- de sportpleinen die worden voorzien langs de brandweg ter hoogte van blok T.

De bestaande bomen in het projectgebied worden zoveel mogelijk behouden, maar een aantal exemplaren moet toch worden gerooid. In de aanvraag is hiervoor een BEA toegevoegd waarin de toestand van de bomen wordt besproken. In totaal worden twaalf bomen verwijderd, waarvan zes hoogstammige. De te rooien bomen bevinden zich te dicht tegen bestaande gevels die worden afgebroken, staan in de weg van de brandweerontsluiting of zijn afgestorven of minder waardevolle jongere zaailingen. In het binnengebied worden ter compensatie zeventien tot negentien nieuwe bomen geplant, waardoor de groenstructuur in deze buitenruimte wordt versterkt.

1.2. 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) In de nieuwbouw van blok W wordt een geothermische warmtepomp	59,1 kW

	<p>voorzien met een thermisch vermogen van 20 kW en een COP van 4,8 waardoor slecht een elektrisch vermogen noodzakelijk is van 4,3 kW. Voor blok T zijn 2 geothermische warmtepompen noodzakelijk met een thermisch vermogen van 29 kW en eenzelfde COP waardoor hiervoor slechts 2x 5,90 kW elektrisch vermogen noodzakelijk is. Voor de koeling van de theaterzaal is nog een extra lucht/water warmtepomp, opgesteld op het dak, van 75 kW noodzakelijk met een rendement van 174,8% in verwarmingsmodus wat een elektrisch vermogen van 43 kW betekent.</p> <p>Samen dus een elektrisch vermogen van $4,3 + 2 \times 5,90 + 43 = 59,1$ kW < 200 kW klasse 3 Nieuw</p>	
55.1.1°	<p>andere verticale boringen dan de boringen, vermeld in rubriek 53, 54 en 55.3, tot en met een diepte van het diepte criterium en die gelegen zijn buiten een beschermingszone type III Zowel voor blok W als voor blok T zal worden verwarmd met een geothermische warmtepomp. Hiervoor zijn verticale boringen nodig voor thermische opslag in verticale gesloten aardwarmtewisselaars. Om niet vergunningsplichtig te zijn wordt de diepte van deze boringen beperkt tot max 150 m. Zie hiervoor bijlage uit Databank Ondergrond Vlaanderen 240910_STEINER II_Kaartmetdieptecriterium.pdf.</p> <p>In bijlage is ook een dynamische berekening gevoegd van het aantal nodige boorgaten voor zowel blok W als blok T om gedurende minstens 50 jaar het gebouw te kunnen verwarmen en free-koelen. Tevens zijn per blok ook de boringen ingetekend, zoveel als mogelijk onder het gebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 stuks voor blok W - 16 stuks voor blok T klasse 3 Nieuw 	150 m diepte ten opzichte van het maaiveld

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 06/08/2020 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een werfinrichting van een bouwproject. (OMV_2020093078)
- * Op 23/11/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de afbraak en bouw van een nieuwe buitentrap aan blok b. (OMV_2023082201)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 27/04/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een kantoorruimte en een winkelruimte tot een kantoorruimte en een meergezinswoning. (1999/995)
- * Op 22/07/2004 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een kleuterschool, de afbraak van noodklassen en het rooien van 10 bomen. (2004/320)
- * Op 30/03/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een opslagplaats en kantoren tot loft met parkeerplaatsen. (2005/1130)
- * Op 18/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor tijdelijk plaatsen van vervangcontainers - 4 klaslokalen + sanitair blok - 2 burelen. (2015/09071)

* Op 01/09/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie en isolatie van de voorgevel. (2016/09119)

* Op 28/09/2017 werd een deels vergund, deels geweigerd afgeleverd voor afbraakwerken, verbouwings- en nieuwbouwwerken van gebouwen en terreinen. (2016/09260)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 6 maart 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen inzake de watertoets, opgevraagd door Farys en Dienst Milieu en Klimaat. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet de gestelde vragen en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 6 maart 2026. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal terug te vinden op het Omgevingsloket.

4.1. Farys

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 17 maart 2026 met kenmerk AD-26-056 – 2de advies. Hieronder vind je een samenvatting terug:

Drinkwater

(...)

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het gedeeltelijk slopen, verbouwen, nieuwbouw en het aanleggen van buitenaanleg aan de middelbare Steinerschool en het exploiteren van warmtepompen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

**HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER
(VERHARDE OPPERVLAKTE > 1000m²)**

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*
- Kasteellaan en Eendrachtstraat: in de straat ligt een gemengd stelsel. Aansluiting op de riolering dient ook volledig gescheiden te worden voorzien*
- Forelstraat: in de straat ligt een gescheiden stelsel. Er dient gescheiden aangesloten te worden*

(...)

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag volgt op de vorige aanvraag om de bestaande school te verbouwen/vernieuwen volgens eerder ingediend masterplan.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Rioleringsplan:

RWA-stelsel

Er worden verschillende clusters van regenwaterputten voorzien: voor de dimensionering wordt verwezen naar advies dienst milieu en klimaat.

Er worden ondergrondse infiltratie voorzien door middel van kratten. Naar functioneren is dit goed, echter deze zijn heel moeilijk onderhoudbaar en inspecteerbaar. Dit is duidelijk te zien op de leveranciers uitleg.

Aangeraden wordt om te werken met infiltratiebuizen, deze zijn rond en eenvoudig onderhoudbaar en inspecteerbaar.

Volgens de dwarsdoorsnede wordt opwaarts en afwaarts van de kratten inspectieputten voorzien, echter dit staat niet vermeld op grondplan. Het principe volgens de dwarsdoorsnede is aanvaardbaar indien toch kratten wordt gebruikt.

Het principe van opwaarts en afwaarts een inspectieput te voorzien voor onderhoud en inspectie is ook van toepassing bij infiltratiebuizen.

De overloop wordt correct voorzien namelijk op niveau van de bovenzijde van de kratten. De overloopleiding dient hoger voorzien te worden. Dit kan niet voorzien worden op een niveau van

-1.40 m maaiveldpeil. De maximale diepte voor een RWA-huisaansluiting bedraagt -0.80 m maaiveldpeil. En dit is afhankelijk van ligging van nutsleiding in voetpad thv de aansluiting

Er wordt melding gemaakt van een dubbele pompput – te bekijken in uitvoeringsfase:

pompputten op een RWA-stelsel zijn absoluut te vermijden.

De andere vermelde peilen op rioleringsdoorsnede zijn onduidelijk bv “aansluiting op +560 TAW”: wat wordt hiermee bedoeld?

De infiltratievoorziening mag niet dieper voorzien worden dan -1.50 m onder uitgevoerd maaiveldpeil.

Alvorens te starten met de werken dient de nieuwe aansluiting aangevraagd te worden bij Farys zodat de exacte diepte kan bepaald worden in de Forestraat.

DWA-stelsel

Er worden verschillende septische putten voorzien. Het is onduidelijk voor hoeveel lln/personeel elke put van toepassing is. Dit is niet vermeld op de plannen.

Op de septische putten mag enkel fecaliën aangesloten worden.

De aansluiting naar openbaar stelsel dient te gebeuren via de bestaande aansluiting in de Eendrachtstraat.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Voor de hydraulische evaluatie wordt verwezen naar advies van dienst milieu en klimaat.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- De eventuele RWA-huisaansluiting in de Forelstraat dient tijdig aangevraagd te worden, namelijk bij de start van de werken, zodat aansluitpeil gekend is.*
- RWA-pompputten worden best vermeden*
- De overloopleiding van de ondergrondse infiltratievoorziening dient hoger voorzien te worden, op maximaal -0.80 m onder maaiveldpeil. Peilen vermeld op de doorsneden worden niet aanvaard.*
- Aangeraden wordt om een goed inspecteerbaar en onderhoudsvriendelijk systeem te voorzien. Hiervoor zijn infiltratieleidingen beter van toepassing.*
- Zowel opwaarts het systeem als afwaarts het systeem moeten inspectieputten voorzien worden die aansluiten op het systeem zelf, zodat het volledige systeem controleerbaar is.*

4.2. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 januari 2026 onder ref. 028321-082/SS/2026:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

** Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de bomen op het terrein. De vrije hoogte van de brandweerweg dient overal minstens 4m hoog te zijn. Periodiek nazicht hiervan is nodig.*

** Alle groenzones op de brandweerweg dienen voldoende verstevigd te zijn. Er dient een duidelijke afbakening van de brandweerweg aanwezig te zijn. Nog aan te passen in onderstaande bocht.*

** De nieuwe luifel aan de Eendrachtstraat is geen 4m hoog. Dit kan aanvaard worden, aangezien dit geen toegangsroutte is voor de voertuigen van de brandweer.*

** Bij het gebruik van hout als structureel element (blok W) dient er te worden aangetoond dat het houtskelet als structuur de vereiste brandweerstand bezit. Attest dat hieraan voldaan is dient te worden voorgelegd.*

** Hetzelfde geldt voor blok B.*

- * Bewijs dat hieraan voldaan is dient voor elk gebouw voorgelegd te worden (bijzondere aandacht hieraan te besteden bij houten en metalen dakstructuren o.a. blok B, blok T, blok W).
- * Bewijs dat de gevel van blok T aan brandreactieklasse D-s3, d1 voldoet, dient te worden voorgelegd.
- * Voor wat betreft de tribunetrap adviseren we de eisen uit het VLAREM (schouwspelzalen).
- * Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de verluchting van de stookplaats van blok T, t.o.v. de evacuatietrap van de grote zaal.
- * Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de fietsenstalling voor de beglaasde gevels van het gelijkvloers van blok W. Enkel het stallen van fietsen is toegestaan.
- * In blok W bevindt zich kitchenettes. Indien het vermogen van de kitchenettes groter of gelijk is aan 10 kW dienen deze voorzien te zijn van wanden EI 60 en (bij brand) zelfsluitende brandwerende deuren EI1 30.

Inname openbare rijweg: **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**, mits expliciete goedkeuring van de brandweer bij aanvang van de werken, in functie van de bereikbaarheid van de ruimere omgeving voor de voertuigen van de brandweer.

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.

4.3. Fluvius

Gunstig van Fluvius afgeleverd op 19 maart 2026 onder ref. 5000119342 'definitief':
Fluvius kan gunstig advies verlenen na overleg op 18 maart 2026.

Besluit van overleg:

Max. toegelaten vermogen van 200A/3F-400V kan toegelaten worden op bestaande laagspanningsnet, ondergebracht in één fluvius elektriciteitsmeter. Deze meter dient plaats te vinden direct aan rooilijn t.h.v. inrit kant eendrachtstraat. Hiervoor is een netsuitbreiding nodig van het laagspanningsnet. (aan te vragen via website)

Indien een groter vermogen nodig zou zijn dan dient de afweging opnieuw te gebeuren of er al dan niet een klantcabine of distributiecabine dient mee opgericht te worden binnen project.

4.4. Departement Omgeving, Dienst VR – Team Externe Veiligheid

Geen bezwaar advies van **Dienst VR - Team Externe Veiligheid** afgeleverd op 20 januari 2026: Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de - voor de aard van het project - relevante consultatiezone van de naburige Seveso-inrichting heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot de externe veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag. Dergelijke consultatiezone is een door het Team Omgevingseffecten vastgelegde zone rond een Seveso-inrichting, afhankelijk van de risico's die uitgaan van de Seveso-inrichting en de kans op indirecte effecten vanuit de omgeving op de Seveso-inrichting.

4.5. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken

Gunstig advies van indoor.astrid@ibz.fgov.be afgeleverd op 13 januari 2026 onder ref. 11364:
Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : NEE.
Het advies is: **GUNSTIG**

Motivering

Gezien de beperkte oppervlaktes en bezettingen van de projecten binnen deze aanvraag, heeft de commissie beslist dat er geen verplichting is tot ASTRID indoordekking voor de projecten binnen deze aanvraag. OPMERKING: dit advies is louter voor de projecten binnen deze aanvraag! Reeds opgelegde voorwaarden in andere dossier voor andere gebouwen op de site blijven nog steeds van toepassing (OMV_2017040022 & OMV_2021090017).

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL HEERNIS, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern en zone B voor woningen (gehele binnengebied) en klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en zone A voor woningen (toegang Eendrachtstraat en Forelstraat).

De aanvraag is niet in overeenstemming met onderstaande voorschriften van het BPA.

1/ Artikel 2.2.2: Vergroenings- en bebouwingsgraad van tuinstrook en binnenkern

Zone A3 – toegangen zijde Eendrachtstraat en Forelstraat; *Het bouwvoorschrift voorziet dat minstens 50% van de terreinoppervlakte van binnenkern en de tuinstrook onverhard moet worden ingericht, maximum 25% kan bebouwd worden.*

Toetsing: *niet conform*: De tuinstroken en binnenruimtes in **zone klasse 3** hebben samen een totale oppervlakte van **181,60 m²**.

In het ontwerp wordt deze ruimte als volgt gebruikt:

- **13 m²** (ongeveer **7%**) wordt **bebouwd**.
- **33 m²** (ongeveer **18%**) blijft **onverhard** en bestaat uit **teelaarde**.
- **100 m²** (ongeveer **55%**) krijgt een **halfverharding**, namelijk **grasdallen**.
Deze halfverharding is niet opgenomen in het BPA.

Hieruit blijkt dat het aandeel **onverharde ruimte** in deze zone niet de vereiste **50%** bereikt, maar slechts **18%** bedraagt.

Zone B2 – overige oppervlakte van de 3 percelen waarop zich de middelbare school bevindt (inclusief fase 1); *Het bouwvoorschrift voorziet dat minstens 25% van de terreinoppervlakte van binnenkern en de tuinstrook onverhard moet worden ingericht, maximum 50% kan bebouwd worden.*

Toetsing: niet conform: De tuinstroken en binnenruimtes in **zone klasse 2** hebben samen een totale oppervlakte van **6219 m²**.

In het ontwerp wordt deze ruimte als volgt gebruikt:

- **3022 m²** (ongeveer **48,50%**) wordt **bebouwd**.
- **1093 m²** (ongeveer **17,50%**) blijft **onverhard** en bestaat uit **teelaarde**.
- **504 m²** (ongeveer **8%**) krijgt een **halfverharding**, namelijk **grasdallen**.
Deze halfverharding is niet opgenomen in het BPA.

Hieruit blijkt dat het aandeel **onverharde ruimte** in deze zone niet de vereiste **25%** bereikt, maar slechts **17,50%** bedraagt.

*Overeenkomstig **artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** kan, na openbaar onderzoek, beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

1/ In de huidige situatie is de buitenruimte van de projectzone (fase 2) bijna volledig verhard. Het ontwerp zorgt al voor een verbetering, omdat er opnieuw onverharde ruimte wordt voorzien, al blijft dit beperkt. Daarnaast wordt een deel van de bestaande verharding vervangen door halfverharding.

Door deze ingrepen komt de **totale waterdoorlatende zone** (onverharde + halfverharde oppervlakte in klasse 2 en 3) uit op **27%**.

Het ontwerp volgt het inrichtingsplan van 2020. Hierdoor wordt de totale bebouwingsgraad verlaagd en stijgt het aandeel **vergroende/onverharde ruimte tot 18%** (dit geldt ook voor het deelproject van de middelbare school). Daarnaast wordt er waterdoorlatende verharding, in de vorm van grasdallen, aangelegd. Dit sluit aan bij de bedoeling van het BPA.

De afwijking op het vereiste minimum van 25% onverharde oppervlakte (zowel voor de specifieke projectsite als voor de volledige schoolsite) kan als beperkt worden beschouwd om volgende redenen:

- Een school heeft veel verharde buitenruimte nodig door het intensieve gebruik ervan als speelplaats en door de fietstoegankelijkheid.
- De buitenruimte heeft bovendien een dubbele functie als brandweerweg, waardoor extra onverharde zones niet mogelijk zijn binnen de beperkte beschikbare ruimte.
- Door deze intensieve en functionele inrichting is meer groenruimte niet mogelijk en wenselijk (sportplein).

Uit de aanvraag en het inrichtingsplan blijkt dat ontharding is voorzien waar dat mogelijk was, en dat op andere plaatsen halfverharding wordt toegepast. Hoewel het vereiste minimum van 25% onverharde oppervlakte niet wordt gehaald, wordt er dankzij de halfverharding wel 27%

waterdoorlatende zone gerealiseerd. Dit helpt om de bestaande problemen rond wateroverlast te verminderen.

Ten slotte wordt ook de bebouwingsgraad gereduceerd en blijft deze onder de maximaal toegestane 50%.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

De totale publieke toegankelijke oppervlakte na werkzaamheden is groter dan 400 m². De verordening is cfr. artikel 3 van toepassing op alle nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van een constructie.

Een voorwaardelijk gunstig advies van INTER met datum 2 juli 2025 is toegevoegd aan de aanvraag. Het advies vermeldt duidelijk de van toepassing zijnde artikels, hieronder worden de aandachtspunten vermeld:

- Buitenomgeving:
 - * Grasdallen en elke combinatie met gras is geen toegankelijke ondergrond.
- Het gebouw:
 - * De netto vrije doorgangsbreedte van nieuwe deuren moet min. 90 cm zijn. Dit komt overeen met een deurblad van min. 98 cm of een ruwbouwbreedte van min. 105 cm.
Bij dubbele deuren moet de netto doorgang van het eerste opengaande deurblad min. 90 cm zijn. Dit komt overeen met een deurblad van min. 98 cm.
 - * Trapleuningen moeten aan beide zijden van de trappen voorzien worden en boven- en onderaan min. 40 cm horizontaal doorlopen alvorens af te buigen naar de vloer of wand.
De tribunetrappen moeten voldoen aan de trapformule.
Traptreden moeten gelijkvormig zijn.
Worden externen en/of ouders (ouderraad) ontvangen in leraarslokaal? Dan valt deze onder het toepassingsgebied en moet deze bijkomend toegankelijk zijn

- met lift. De gelijkvloerse leraarskamer heeft een bezetting van max. 6 personen, dit lijkt te klein voor vergaderingen met externen zoals een ouderraad.
- * Netto vrije hoogte onder onderrijdbaar deel balie moet min. 70 cm zijn. Dit is niet afleesbaar op het plan.
 - * De as van de wastafel moet zich op min. 50 cm van de dichtstbijzijnde hoek bevinden.
 - * Diepte toiletput en andere afmetingen zijn niet afleesbaar op het ontvangen plan.

Bovenstaande opmerkingen werden verwerkt in de plannen. Op de campus zijn voldoende grote ruimten om eventueel externen en/of ouders te ontvangen die toegankelijk zijn. Verder wordt opgemerkt dat de buitenaanleg uit een groot aandeel grasdallen bestaat, wel bevindt er zich een pad toegankelijk vanaf de straat, naar een fietsenberging (aan blok T) en terug naar de schoolgebouwen die helemaal te bereiken is via uitgewassen beton.

Er worden geen afwijkingen verleend, verder zal het project moeten voldoen aan de normbepalingen zoals vermeld in de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer. Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023) Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeentewegen.

5.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 33135, waarvan akte genomen dd. 07/05/2025, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

ID nota: 33135: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/33135>

5.6. Milieuaspecten

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in

verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).
Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest!

De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden. Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

6. WATERPARAGRAAF

Noot van de omgevingsambtenaar: Formulier B25 bevat andere getallen dan de bijgevoegde plannen. Advies wordt opgemaakt op basis van het hemelwaterplan, regenwaternota en motivatie afwijking ondergrondse infiltratievoorziening.

6.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van waterlopen in beheer van de Vlaamse Waterweg. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop (> 50 meter).

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.

6.2. 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 (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater getoetst:

Gescheiden stelsel

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

Verharding

Een deel van de verharding is niet waterdoorlatend/watert niet af naar de onverharde omgeving. De bestaande verharding (238 m²) en nieuwe verharding (185 m²) wordt aangesloten op een infiltratievoorziening.

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen / of kan afwateren naar de niet verharde omgeving (natuurlijke infiltratie).

Hemelwaterput en groendak

Een deel van de nieuwe dakoppervlakten wordt aangelegd als groendak (787 m²). Uitgezonderd de luifel van de inkom zullen alle groendaken een buffervolume van 50 l/m² hebben.

De groendaken en de overige daken (713 m²) worden aangesloten op een cascade van hemelwaterputten met een volume van 80 m³ (conform GSV).

De hemelwaterputten zullen voorzien worden van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Er wordt tevens voorzien in een automatisch bijvulstelsel. Het hergebruik wordt berekend (gemiddeld 181 l/dag). Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair en dienstkranten (onderhoud gebouw en omgevingsaanleg). Er wordt aangeraden om genoeg dienstkranten te voorzien. Het opvangen hemelwater dient immers maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

De aanleg van groendaken is conform het artikel 3.8 van het ABR.

Infiltratievoorziening

Door omstandigheden werd de infiltratievoorziening voor fase 1 (2016/09260) niet uitgevoerd. Er wordt in voorliggend project een voorziening gepland voor beide fasen.

De infiltratievoorziening is ondergronds (infiltratiekratten). Idealiter wordt een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd. Het dossier bevat een motivatie om te mogen overschakelen naar een ondergrondse infiltratievoorziening.

De afwaterende oppervlakte aangesloten op de voorziening is groter dan 1 000 m² en de voorziening is dieper dan 50 cm. Conform de GSVH bevat het aanvraagdossier grondwaterpeilmetingen en infiltratieproeven.

De ondergrondse infiltratievoorziening kan aanvaard worden op voorwaarde dat:

- de bodem van de voorziening niet dieper dan 1,50 meter onder het maaiveld komt te liggen of de bodem van de voorziening niet wordt meegeteld bij de infiltratieoppervlakten (dit betekent dat er meer stuks dienen voorzien te worden).
- de omringende laag rond de voorziening moet een goede infiltratiecapaciteit hebben.

De grond rondom mag niet verdicht zijn door de aanlegwerken.

- de ondergrondse infiltratievoorziening dient inspecteerbaar en onderhoudsvriendelijk te zijn.

Conform het advies van Farys wordt er aangeraden om te werken met infiltratiebuizen i.p.v. infiltratiekratten, deze zijn rond en eenvoudig onderhoudbaar en inspecteerbaar.

Het dossier bevat een aanvraag tot verkleinen infiltratievoorziening. **De motivering kan niet aanvaard worden.** Op basis van de informatie in het dossier mag volgens de tool aangereikt door het CIW een oppervlakte van 140,52 m² in mindering gebracht worden. De afwaterende oppervlakte die in rekening moet gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratievoorziening bedraagt 2 204 m² (706 m² (nieuwe dak, inclusief groendak/2)) + 401 m² (bestaand) + 674 m² (dak fase 1) + 185 m² (nieuwe verharding) + 238 m² (bestaande verharding) – 140,52 m² = 2063,48 m².

De voorziening dient een inhoud te hebben van 68100 liter en een oppervlakte van 165,10 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 51798 liter en een oppervlakte van 128,2 m².

De infiltratievoorziening is niet correct gedimensioneerd volgens de GSV. Er dient een voorziening aangelegd met een volume van 68,1 m³ en een infiltratieoppervlakte van 165,10 m².

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

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. Voor het gebied werd een bodemsaneringsproject opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen impact.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Sloop

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

Ligging en biologische waarderingskaart

De te verwijderen bomen situeren zich te dicht tegen bestaande af te breken gevels (poging wordt gedaan om er te behouden), staan in de weg voor brandweerontsluiting of zijn afgestorven of minder waardevolle jongere zaailingen. Er worden een 18-tal nieuwe bomen heraan geplant.

Als compensatie worden effectief minstens 6 hoogstammige bomen (met minimumstamomtrek HS10/12) heraan geplant. Dit gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens.

Om de te behouden bomen te behoeden van schade tijdens de werffase worden effectief de beschreven boombeschermende maatregelen zoals beschreven in de BoomeffectAnalyse (opgemaakt door Boomzorg Vercamer dd 28 mei 2025) uitgevoerd en dit onder begeleiding van een boomdeskundige.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

Afvalwater

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

Conclusie

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 december 2025 tot en met 21 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **3 bezwaarschriften en 1 petitielijst (45 keer ondertekend)** ingediend

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/STRIJDIGHEID MET HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

Functie:

Volgens de bezwaarschrijvers stemt de aanvraag niet overeen met de bestemmingsvoorschriften van het BPA voor zones A en B, waar de school zich bevindt. In deze zones zou de schoolfunctie niet zijn toegelaten. Hoewel de beschrijvende nota uitgebreid naar het BPA verwijst, wordt nergens gemotiveerd hoe het project binnen de geldende bepalingen past.

De aanvraag voorziet bovendien in nieuwbouw en een substantiële uitbreiding van nevenbestemmingen, die volgens de bezwaarschrijvers duidelijk de maximaal toegestane 500 m² overschrijden.

Hoogte:

- De bezwaarschrijvers stellen dat de aanvraag strijdig is met artikel 3.3.3 van het BPA, aangezien het niet gaat om een klein bijgebouw of een constructie in een tuinstrook, maar om volledig nieuwe en omvangrijke schoolgebouwen.
- Daarnaast wordt aangehaald dat de aanvrager uitgaat van een vermeende bestaande muur van 3,5 meter hoogte op de perceelsgrens, terwijl die in werkelijkheid veel lager is. De foutieve hoogte zou leiden tot een onterecht uitgangspunt voor de toetsing aan de 45%-regel, wat volgens de bezwaarschrijvers ook op de ingediende plannen misleidend wordt weergegeven.
- Tot slot wordt erop gewezen dat het BPA een maximale hoogte van 6 meter voorschrijft en dat de nieuwe volumes de gemiddelde kroonlijsthoogte van omliggende hoofdgebouwen niet mogen overschrijden, wat volgens de bezwaarschrijvers niet wordt gerespecteerd.

2/ AANVRAAG IS NIET VERENIGBAAR MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

BLOK W:

Volgens de bezwaarschrijvers is het bestaande bouwvolume van Blok W aanzienlijk lager dan wat in de aanvraag wordt voorgesteld. Waar het huidige gebouw maximaal 3,76 m hoog is, zou het nieuwe volume oplopen tot 8,99 m, en zelfs aan de lagere zijde nog meer dan 8 m bedragen. De bezwaarschrijvers stellen dat dit leidt tot een drastisch grotere visuele impact. Het nieuwe bouwvolume wordt volgens hen in tweede bouwlijn ingeplant, dicht bij de woningen en tuinen, zonder rekening te houden met hinderaspecten zoals verlies aan privacy, uitzicht, licht en zonlicht, evenals een versterkt gevoel van insluiting.

Daarnaast wijzen de bezwaarschrijvers erop dat de schaduwstudie onvolledig en mogelijk foutief is, onder meer doordat de nieuwe fietsenluifel — die volgens hen bijna even hoog is als het bestaande hoofdvolume — niet werd meegenomen. Dit zou de werkelijke schaduwhinder onderschatten.

FIETSTENSTALLING:

De bezwaarschrijvers benadrukken dat de nieuwe dubbele fietsenstalling een hoogte van 3,35 m bereikt en boven de perceelsgrensmuur uitsteekt. Dit zou resulteren in bijkomende visuele hinder en verder verlies aan licht en zicht. Bovendien wordt aanzienlijke geluidshinder gevreesd door intensiever gebruik, manoeuvres en het stapelen van fietsen op twee niveaus. De aanwezigheid van een circa 9 m hoge blinde muur achter Blok W zou volgens hen ook zorgen voor versterkte weerkaatsing van geluiden richting de aangrenzende woningen.

BLOK T:

- Voor Blok T stellen de bezwaarschrijvers dat de voorziene raampartijen rechtstreeks uitzicht bieden op hun woningen en tuinen, wat leidt tot bijkomend verlies aan privacy.
- De schaal en de functionaliteit van dit bouwdeel — een theater- of polyvalente zaal voor 450 personen — wordt als buiten proportie ervaren voor een residentiële buurt. De combinatie van hoogte, nabijheid, inkijk en verlies aan groen en open ruimte tast volgens de bezwaarschrijvers de ruimtelijke kwaliteit van de wijk aan.
- Daarnaast vrezen zij voor aanzienlijke verkeersdruk, parkeerproblemen, lawaaihinder en overlast, zeker gezien het gebrek aan parkeervoorzieningen op eigen terrein. Hoewel in de aanvraag staat dat de zaal niet extern gebruikt zou worden, vrezen de bezwaarschrijvers dat hier op termijn van zou worden afgeweken. Zij argumenteren bovendien dat de zaal kwalificeert als een polyvalente zaal volgens rubriek 32.1.2° VLAREM II, waarvoor geen vergunning werd aangevraagd. Hierdoor zou ook niet kunnen worden beoordeeld of aan sectorale voorwaarden — zoals bouw- en constructie-eisen — wordt voldaan. Volgens de bezwaarschrijvers zou verhuur of extern gebruik leiden tot grote hinder, mede doordat de binnenruimte als klankkast zou functioneren.

TOTALE BEBOUWING:

De bezwaarschrijvers ervaren de totale bouwmassa van de verschillende nieuwe volumes als disproportioneel in vergelijking met de bestaande bebouwing. De hoogte, schaal en volumetrie, in combinatie met de donkere gevelafwerking van het theatergebouw, zouden leiden tot een visueel overheersende aanwezigheid die het bouwkundig evenwicht binnen het dichtbebouwde woongebied verstoort.

PARKEREN:

Volgens de bezwaarschrijvers zijn er minstens 650 personen die dagelijks de school bereiken of verlaten. Aangezien de school geen eigen parkeerruimte heeft, wordt de parkeerdruk volledig op het openbaar domein afgewenteld. Zij wijzen erop dat de reeds hoge parkeerdruk in de buurt verder zal toenemen door de uitbreiding van de school en door het voorziene gebruik van de nieuwe infrastructuur buiten de schooluren. Bovendien zou de komst van tramlijn 7 leiden tot een aanzienlijke vermindering van het aantal parkeerplaatsen in de Kasteellaan — volgens hen een daling van 84 naar 52 plaatsen — waardoor de druk nog hoger zou worden.

3/ AANVRAAG IS ONVOLLEDIG EN ONONTVANKELIJK - MER-SCREENING

BODEM:

De bezwaarschrijvers stellen dat de aanvraag onvolledig is omdat de MER-screening geen rekening houdt met mogelijke bodemverontreiniging, terwijl er volgens hen wel ondergrondse constructies worden voorzien en grondverzet noodzakelijk is. Zij wijzen erop dat de site historisch werd gebruikt door drukkerij Het Volk, wat wordt beschouwd als een risico-inrichting voor bodemverontreiniging. Dit maakt de toestand van de bodem volgens hen een relevant gegeven dat mee moet worden beoordeeld, zeker gezien de omvang van de bouwplaats, de impact van de werken op de waterhuishouding en de blootstelling van kinderen en omwonenden aan stof, dampen en verstoringen tijdens de bouwfase.

Volgens de bezwaarschrijvers blijkt uit de OVAM-gegevens dat het volledige projectgebied vervuild is of was, en dat er sinds 2021 een bodemsaneringsproject loopt na eerdere onderzoeken. Toch wordt in de MER-screening noch in de beschrijvende nota melding gemaakt van deze verontreiniging. De bezwaarschrijvers zien dit als een ernstige leemte, omdat zonder deze informatie niet kan worden beoordeeld welke risico's er zijn voor de omgeving en of de aangevraagde werken veilig kunnen worden uitgevoerd.

MOBILITEIT:

De bezwaarschrijvers voeren aan dat de MER-screening ontoereikend is omdat enkel het aantal fietsparkeerplaatsen werd berekend en niet het aantal autostaanplaatsen. De aanvraag bevat bovendien een mobiliteitsnota zonder duidelijke auteur, wat volgens hen de geloofwaardigheid ondermijnt. Zij betwijfelen of de school de expertise heeft om zelf een degelijk mobiliteitsonderzoek uit te voeren.

Daarnaast zou de studie onvolledig zijn, aangezien essentiële elementen ontbreken, zoals het bereikbaarheidsprofiel, het mobiliteitsprofiel, de verwachte mobiliteitseffecten, milderende maatregelen en een sensitiviteitstoets. Hierdoor kan volgens de bezwaarschrijvers geen correcte inschatting worden gemaakt van de impact op de buurt.

GELUID:

Volgens de bezwaarschrijvers houdt de aanvraag onvoldoende rekening met de vereisten van het DABM, dat voorschrijft dat ook cumulatieve effecten moeten worden beoordeeld, waaronder geluid. De aanvraag bevat enkel een akoestische nota met betrekking tot de theaterzaal, zonder evaluatie van de vele andere geluidsbronnen inherent aan een schoolomgeving.

Zij stellen dat de project-MER-screening inhoudelijk te beperkt is om als degelijk screeningsonderzoek te worden beschouwd. Er zou niet aantoonbaar zijn getoetst aan de criteria van bijlage II van het DABM, wat volgens de bezwaarschrijvers een substantiële

onregelmatigheid vormt. Door deze gebrekkige beoordeling kan niet worden vastgesteld of de geluidsimpact voor de omgeving aanvaardbaar is.

4/ SCHENDING GEZAG EERDERE BESLISSING

De bezwaarschrijvers wijzen erop dat in een eerdere administratieve en/of gerechtelijke procedure reeds werd vastgesteld dat een theaterzaal op deze locatie niet vergund kon worden, waarna dit onderdeel toen uit de aanvraag werd verwijderd. Volgens hen wordt door het opnieuw indienen van een aanvraag die inhoudelijk identiek is, of slechts minimaal gewijzigd zonder betekenisvolle aanpassing van de ruimtelijke of functionele impact, het gezag van gewijsde en de administratieve rechtskracht miskend. Dit zou strijdig zijn met de beginselen van rechtszekerheid, behoorlijk bestuur en zorgvuldige besluitvorming. De bezwaarschrijvers menen dan ook dat de aanvraag onontvankelijk of minstens ongegrond moet worden verklaard. Daarnaast stellen zij dat het huidige project qua bouwvolume breder, massiever en functioneel omvangrijker is dan de versie die eerder werd geweigerd. Elementen die toen aanleiding gaven tot weigering — zoals schaal, impact, inijk en gebruiksintensiteit — zouden niet zijn gereduceerd maar net versterkt. Ook de bouwhoogte, volumetrie en inijk zouden in het huidige ontwerp verder zijn toegenomen. Volgens de bezwaarschrijvers bevestigt dit enkel de eerdere weigeringsgronden.

5/ OPENBAAR ONDERZOEK

De bezwaarschrijvers voeren aan dat de publicatie van de bouwaanvraag op de eerste dag van de kerstvakantie de effectieve inspraakmogelijkheden van buurtbewoners heeft beperkt, omdat velen in deze periode afwezig zijn. Volgens hen werd hierdoor het recht op participatie bemoeilijkt, wat de transparantie en het maatschappelijk draagvlak voor het project aantast.

6/ PARTICIPATIE

Volgens de bezwaarschrijvers kan de door de aanvrager georganiseerde infoavond niet worden beschouwd als een volwaardig participatiemoment. Zij geven aan dat het gekozen tijdstip de toegankelijkheid beperkte en dat kritische opmerkingen van bewoners niet inhoudelijk werden beantwoord. Hierdoor lijkt het participatietraject volgens hen louter formeel ingevuld, zonder echte inspraakmogelijkheid.

Verder stellen de bezwaarschrijvers dat de plannen die tijdens het infomoment werden gepresenteerd aanzienlijk verschillen van de effectief ingediende plannen. In plaats van verkleining zou het project op meerdere vlakken zijn uitgebreid. De aangekondigde verlaging zou volgens hen onjuist blijken, en er zou integendeel sprake zijn van verhogingen. Dit achten zij misleidend en in strijd met open en transparante communicatie. Ook merken zij op dat er na het infomoment geen enkele wezenlijke aanpassing is doorgevoerd in het voordeel van de omwonenden, wat volgens hen bevestigt dat de participatieprocedure geen reële invloed heeft gehad op de projectontwikkeling.

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

1/STRIJDIGHEID MET HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

Functie:

Het project ligt binnen het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) Binnenstad – Deel Heernis, dat werd goedgekeurd op 18 juli 1989. Binnen dit plan bevindt het terrein zich deels in een zone die wordt aangeduid als klasse 2 voor de tuinstrook en de binnenkern, gecombineerd met zone B

voor woningen in het volledige binnengebied. Andere delen, namelijk de toegangen via de Eendrachtstraat en de Forelstraat, vallen in klasse 3 voor de tuinstrook en binnenkern en in zone A voor woningen. De schoolgebouwen zelf, met name de blokken W, B en T, liggen ruimtelijk in de binnenkern die binnen klasse 2 wordt opgenomen.

De volledige Steiner School valt onder de bestemmingscategorie "gemeenschapsuitrusting op stedelijk niveau", een bestemming die binnen klasse 2 is toegestaan in zowel de tuinzone als de binnenkern, op voorwaarde dat wordt voldaan aan de opgelegde grenzen voor de maximale bebouwde oppervlakte en de minimale onverharde oppervlakte.

Zie verdere beoordeling hierover in hoofdstuk 5.1, wat als aanvaardbaar wordt aanschouwt. Het bezwaar dat deze bestemming enkel als nevenbestemming zou zijn toegelaten, geldt volgens de planregels uitsluitend voor de strook die bestemd is voor hoofd- en bijgebouwen, zijnde de eerste 18 meter achter de rooilijn, en is dus niet van toepassing op het achterliggende binnengebied.

Hoogte:

Binnen het BPA is niet het volume van een gebouw bepalend voor de benaming, maar wel de exacte ligging ervan binnen de vastgelegde stroken. Omdat de nieuwbouwblokken W en T zich op meer dan 30 meter achter de rooilijn bevinden, liggen ze in de binnenkern. Gebouwen die in deze binnenkern liggen worden volgens het BPA aangeduid als 'constructies'.

Voor deze zone bepaalt het BPA dat de scheidingsmuren tussen percelen maximaal 3,50 meter hoog mogen zijn. Constructies in deze stroken kunnen echter hoger worden uitgevoerd op voorwaarde dat zij binnen het belemmeringsvlak blijven, een denkbeeldig vlak van 45° dat vertrekt vanaf deze maximale hoogte van de gemeenschappelijke muur. Hierdoor geldt de hoogte van 3,50 meter als het vertrekpunt om de maximaal toegelaten hoogte van constructies te bepalen, ongeacht of de feitelijke scheimuur ter plaatse lager of hoger is. Dit vormt volgens de beschrijving dus geen misleidende voorstelling, maar een correcte toepassing van de BPA-regels.

Daarnaast is in de binnenkern, dus op meer dan 30 meter achter de rooilijn – wat voor blokken W en T het geval is – een hogere maximale bouwhoogte toegestaan dan 6 meter, zolang de constructies niet hoger worden dan de omliggende hoofdgebouwen en indien rekening houdend met dit denkbeeldige vlak van 45°. Met hoofdgebouwen worden de gebouwen bedoeld aan de randen van het bouwblok. Deze randbebouwing bestaat hoofdzakelijk uit eind- en begin twintigste-eeuwse neoclassicistische panden met drie bouwlagen, een kroonlijsthoogte van ongeveer 12 meter en een zadeldak, zoals onder meer bij de rij panden langs de Forelstraat. De bebouwing aan de Ferdinand Lousbergskaa en op de hoeken van het bouwblok is doorgaans nog hoger. De nieuwe blokken staan op voldoende afstand van deze randbebouwing en hebben een kroonlijsthoogte die vergelijkbaar is met – of zelfs lager is dan – die van de meeste hoofdgebouwen rond het bouwblok. Hierdoor zijn de volumes qua hoogte in overeenstemming met de regels van het BPA.

2/ AANVRAAG IS NIET VERENIGBAAR MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

BLOK W:

Het klopt dat het bestaande blok W een lager volume heeft dan het voorziene nieuwbouvvolume, maar het BPA laat op deze locatie een hoger bouvvolume toe en het aangevraagde project blijft binnen deze toegelaten grenzen. Bovendien is het wenselijk om, waar mogelijk, te kiezen voor meer gestapelde volumes in plaats van een uitgesmeerde bebouwing, zodat er meer open ruimte en onverharde oppervlakte behouden kan blijven. De nieuwbouvvolumes zullen aanwezig en merkbaar zijn door hun hoogte, maar ze liggen op

voldoende afstand van de perceelsgrenzen, van de bebouwing in de schil en van de bebouwing in de kern. Samen vormen ze een samenhangend geheel, zowel architecturaal als stedenbouwkundig, georganiseerd rond een centraal binnenplein. Volgens de aangeleverde informatie wordt de impact op de privacy en de lichtinval voor de aanpalende percelen beperkt geacht, voornamelijk door de afstand die wordt voorzien tussen de nieuwe volumes en de omliggende percelen.

FIETSTENSTALLING:

De nieuwe fietsenstalling ter hoogte van de achtergevel aan de Eendrachtstraat zal een ophoging van de bestaande scheimuur met zich meebrengen, waarbij een maximumhoogte van 3 meter op de scheimuur wordt bereikt. In een stedelijke omgeving zoals deze wordt een tuinmuur van deze hoogte als normaal beschouwd en bovendien blijft dit binnen de regels van het BPA. De vrees voor licht- en zichtverlies wordt als beperkt beoordeeld, omdat de fietsenstalling zich op meer dan 20 meter afstand bevindt van de achtergevels van de woningen in de Eendrachtstraat. Door deze afstand, in combinatie met het beperkte gebruik van de fietsenstalling – namelijk hoofdzakelijk wanneer fietsen 's ochtends worden geplaatst en in de namiddag weer worden opgehaald – wordt ook de mogelijke geluidshinder als beperkt beoordeeld.

BLOK T:

- Hoewel het nieuwe raam voldoet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, wordt niet ontkend dat er een zekere mate van inkijk kan ontstaan naar de aanpalende percelen. Al is de soort van inkijk wel te verwaarlozen daar de afstand van het raam tot de eerste perceelgrens meer dan 30 meter betreft. Een bepaalde soort van inkijk is eigen aan het stedelijk wonen en vergelijkbaar met de – beperkte – inkijk die aanwezig is vanuit reeds bestaande ramen in de onmiddellijke omgeving.
- Bij de aanvraag werd een bijlage toegevoegd waarin het gebruik van de nieuwe Grote Zaal verder wordt verduidelijkt. Hieruit blijkt dat de zaal tijdens de schooluren op dezelfde manier zal worden ingezet als de bestaande grote zaal, namelijk voor de werking van de school zelf. Daarnaast wordt de zaal gebruikt voor extra lessen, zoals toneelvoorstellingen, voor sporadisch gebruik waarbij leerkrachten de zaal vrij kunnen inboeken, en voor evenementen die door de school worden georganiseerd. De nieuwe zaal neemt dus het bestaande gebruik over en vormt tegelijk een verbetering op het vlak van akoestiek, wat een meerwaarde betekent voor de buurt. De locatie van de zaal blijft behouden: ze wordt opnieuw ingeplant op dezelfde plaats als de huidige zaal, weggeduwd van de eengezinswoningen in de rand van het bouwblok. Tevens blijft de footprint grotendeels dezelfde en is de bouwhoogte conform het BPA. Door een efficiëntere schakeling van de gebouwen komt er net meer ruimte vrij voor groenzone, wat de ruimtelijke kwaliteit binnen de wijk verbetert.
- Zoals reeds aangehaald wordt de nieuwe grote zaal hoofdzakelijk ingezet voor het gebruik van de school zelf. Daarnaast voorziet het ontwerp ook in een verhoging van het aantal kwalitatieve fietsenstallingen, waardoor de mobiliteitsdruk die voortvloeit uit het gebruik van de zaal verwaarloosbaar is. Deze mobiliteitsbehoefte wordt namelijk al opgevangen binnen de bestaande werking van de school. Indien het gebruik van de grote zaal in de toekomst zou wijzigen,

kan dit mogelijk meldingsplichtig zijn. Een dergelijk milieulijk maakt echter geen deel uit van de huidige aanvraag en wordt daarom ook niet beoordeeld. Mocht het gebruik later veranderen, dan moet hiervoor een nieuwe aanvraag worden ingediend. Tot slot benadrukt de stad dat het dubbel gebruik van schoolinfrastructuur wordt aangemoedigd, voor zover dit inpasbaar is binnen de omliggende woonomgeving en geen hinder veroorzaakt voor de buurt.

TOTALE BEBOUWING:

De bezorgdheid van de bezwaarschrijvers over de totale bouwmassa wordt genoteerd, maar de voorgestelde bebouwing is volledig conform het BPA, zowel wat betreft de oppervlaktebezetting als de toegelaten bouwhoogte. In het BPA werd bewust gekozen om functies zoals een buurtvoorziening op stedelijk niveau binnen de binnenkern ruimere mogelijkheden te geven. Dit gebeurde om dergelijke voorzieningen in de binnenstad te kunnen behouden en beschermen, wat inherent is aan een stedelijke context waar meer bouwvolume en intensievere functiemenging gebruikelijk zijn. Binnen deze contouren wordt geoordeeld dat het gebouw zich correct inpast in de bestaande omgeving: het houdt afstand waar nodig en plaatst gevelopeningen bewust weg van de omliggende woningen in de rand van het bouwblok. Hierdoor wordt rekening gehouden met de directe woonomgeving, terwijl tegelijk wordt voldaan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die voor deze locatie gelden.

PARKEREN:

De bezorgdheid over een mogelijke toename van de parkeerdruk wordt genoteerd, maar het gebied wordt vandaag al gekenmerkt door een hoge druk op het gemotoriseerd verkeer, en dit verandert niet door de voorgestelde schooluitbreiding. De toegang tot de school via de Eendrachtstraat bestaat vooral uit bestemmingsverkeer, en dit is tegelijk de hoofdtoegang voor fietsers, wat een bewuste en correcte keuze is. Door de aanwezigheid van een kiss-and-ridezone in de Eendrachtstraat wordt de Kasteellaan net ontlast, waardoor de voetgangersdoorgang daar gegarandeerd blijft. Bovendien voorziet de school zelf in een duurzaam mobiliteitsbeleid waarbij het fietsgebruik wordt gestimuleerd en het autogebruik niet wordt aangemoedigd. De mobiliteitsimpact wordt verder beperkt doordat de middelbare school op andere tijdstippen start en eindigt dan de basisschool, waardoor piekmomenten worden gespreid. Scholen die goed bereikbaar zijn voor fietsers, voetgangers en openbaar vervoer hebben geen nood aan eigen autoparkeerplaatsen, en in deze situatie worden ook geen problemen verwacht, aangezien de school dit principe nu al geruime tijd toepast. De mogelijke impact van de komst van tramlijn 7 wordt niet door de aanvraag veroorzaakt en staat los van dit project.

3/ AANVRAAG IS ONVOLLEDIG EN ONONTVANKELIJK - MER-SCREENING

BODEM:

De controle op het naleven van het bodemdecreet valt niet onder het toepassingsgebied van het omgevingsvergunningendecreet. De eventuele saneringsproblematiek wordt opgevolgd en gecontroleerd door OVAM in het kader van de bodemsaneringswetgeving. In het omgevingsvergunningendecreet is niet voorzien dat de bodem moet gesaneerd zijn alvorens een omgevingsvergunning kan ingediend worden voor een toekomstige exploitatie op een eventueel te saneren terrein. De afgravingen dienen te gebeuren conform de voorschriften en procedures van het Bodemdecreet. Dit wordt als opmerking aan de aanvrager meegegeven.

MOBILITEIT:

De opmerking dat de MER-screening ontoereikend zou zijn omdat enkel het aantal fietsparkeerplaatsen is berekend vertrekt van een verkeerde veronderstelling. De school bevindt zich in een stedelijke context met een duurzaam mobiliteitsbeleid, waarbij het fietsgebruik actief wordt gestimuleerd en het autogebruik niet wordt aangemoedigd. Dit sluit aan bij het feit dat de school geen eigen autoparkeerplaatsen voorziet en daar ook geen nood aan heeft. Deze werkwijze past binnen het bestaande gebruik en wordt al geruime tijd toegepast zonder dat daarbij problemen zijn vastgesteld.

Wat de mobiliteitsnota betreft: het ontbreken van een expliciete auteur ondermijnt niet de inhoudelijke waarde ervan. De school heeft een goed onderbouwd mobiliteitsbeleid ontwikkeld dat aansluit bij de huidige werking, de studie vertrok vanuit een recente telling. Daarbij wordt het mobiliteitseffect van de school beperkt door het feit dat de middelbare school op andere tijdstippen start en eindigt dan de basisschool, waardoor piekbelasting wordt gespreid. Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat de ingediende informatie volstaat om de mobiliteitsimpact in deze situatie te beoordelen, en dat de uitbreiding geen extra verkeersdruk veroorzaakt die niet reeds door de huidige organisatie en infrastructuur wordt opgevangen.

GELUID:

De site betreft een school die een uitbreiding plant. Het dossier omvat, naast de akoestische studie van de nieuwe grote zaal, ook gegevens over het geluidsniveau van de geplande transformator, de luchtgroepen/warmtepompen die op de daken worden geplaatst, en een toetsing aan de geldende normen.

De school telt momenteel ongeveer 440 leerlingen en voorziet een beperkte uitbreiding met 60 leerlingen. Deze toename zal geen noemenswaardige impact op het bestaande omgevingsgeluid hebben, aangezien het gaat om een reeds omvangrijke schoolsite en de uitbreiding hier maar een klein aandeel in vormt.

4/ SCHENDING GEZAG EERDERE BESLISSING

De eerdere weigering had niets te maken met ruimtelijke elementen zoals bouwhoogte, bouwvolume, inijk of de volumetrie van de zaal. De weigering gebeurde toen uitsluitend omdat het gebruik van de zaal onvoldoende gekend was, waardoor de impact op de omgeving niet kon worden ingeschat. In de huidige aanvraag is dit punt volledig weggewerkt: via de toegevoegde nota wordt het gebruik van de zaal nu duidelijk omschreven en wordt aangetoond dat deze voornamelijk en vrijwel uitsluitend door de school wordt gebruikt. Het gaat dus niet om een "inhoudelijk identieke" aanvraag, maar om een aanvraag waarin het toen ontbrekende element nu wél volledig is aangevuld.

Omdat de vroegere weigering niet gebaseerd was op ruimtelijke bezwaren, kan ook niet worden gesteld dat het huidige ontwerp deze eerder geformuleerde redenen zou bevestigen. De ruimtelijke inpassing blijft conform het BPA, zowel qua bouwhoogte als qua volume. Het beroep op rechtszekerheid en rechtskracht is daarom niet van toepassing.

5/ OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd conform het Omgevingsvergunningsbesluit (BVR van 27 november 2015) georganiseerd.

6/ PARTICIPATIE

Als vergunningverlenende overheid betreuren we dat sommige buurtbewoners het gevoel hebben dat er onvoldoende overleg en participatie heeft plaatsgevonden. Voor de verschillende projecten werden nochtans meerdere overlegmomenten georganiseerd in de nabijheid van het

projectgebied. Het laatste overlegmoment vond plaats op 25 augustus 2025, waarna de gebundelde bemerkingen van de buurt op 5 september werden bezorgd. Deze bemerkingen werden verwerkt in een nota die als bijlage aan de omgevingsaanvraag werd toegevoegd. Op 8 oktober werd het project vervolgens opnieuw aan de buurt voorgesteld. Daarnaast heeft de voorliggende omgevingsvergunning de correcte procedure doorlopen. Het openbaar onderzoek werd volledig conform het Omgevingsvergunningsbesluit (BVR van 27 november 2015) georganiseerd. Hoewel het aanbevelenswaardig is dat er een constructieve dialoog wordt gevoerd met de aanpalende burens, valt dit aspect niet onder de stedenbouwkundige beoordeling van het dossier.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan dat in 2020 werd opgesteld, bevatte de toekomstvisie voor de volledige schoolsite en vormde het referentiekader waaraan alle nieuwe ontwikkelingen, zoals de nieuwbouw van de lagere school en de verbouwing/nieuwbouw van fase 2 van de middelbare school, moesten voldoen. In dit plan werd ingezoomd op de schoolorganisatie en op de bestaande en toekomstige ruimtelijke inrichting van de site, waaronder de inplanting van gebouwen, de bebouwingsgraad, de verhardingsgraad en de groenzones. Het plan bood houvast voor de school, de stadsdiensten en de buurt, zodat er een duidelijk eindbeeld bestond over de gewenste evolutie van de schoolsite. Hoewel dit inrichtingsplan als bijlage bij de huidige omgevingsaanvraag is gevoegd, vormt het geen onderdeel van de aanvraag zelf; het dient wel als inhoudelijk kader en argumentatie voor de gemaakte keuzes rond de ligging van nieuwe gebouwen, verharding en vergroening. Doordat in 2020 de volledige site in kaart werd gebracht, kon de huidige aanvraag — die slechts betrekking heeft op een deel van de schoolsite — beter in z'n gehele context worden beoordeeld. Aangezien het inrichtingsplan nooit formeel werd bekrachtigd, fungeert het vandaag eerder als een afsprakennota die richting geeft aan toekomstige uitbreidingen en verbouwingen. In het plan werd reeds een afwijking opgenomen op het BPA-vereiste van minimaal 25% onverharde oppervlakte: er werd 18% onverharde groenzone voorzien op de volledige site. Deze afwijking werd in 2020 als aanvaardbaar beschouwd, omdat scholen nood hebben aan voldoende verharde buitenruimte, zowel voor intensief speelgebruik als voor fietstoegankelijkheid en brandwegen. Het plan toont aan dat waar mogelijk wordt onthard en dat halfverharding wordt toegepast, waardoor ondanks de lagere groenzone toch meer dan 25% waterdoorlatende oppervlakte behouden blijft (31% op de gehele site).

Het ontwerp dat nu wordt ingediend, respecteert deze visie en gebruikt het inrichtingsplan als blauwdruk: de groenzones liggen niet overal op exact dezelfde plaatsen, de footprint van de gebouwen zijn geëvolueerd maar de onderliggende uitgangspunten blijven behouden. Waar mogelijk worden volwaardige groenzones ingericht en wordt gekozen voor waterdoorlatende verharding, terwijl enkel de meest intensief gebruikte zones zoals de brandweerweg, sportvelden en toegangen in uitgewassen beton worden aangelegd. Op de projectsite van de middelbare school wordt minder dan 50% bebouwing voorzien, conform het BPA, en circa 18% onverharde groenzone, in lijn met het inrichtingsplan.

Sloop

De huidige aanvraag omvat de sloop van de smalle loods (blok W) en de huidige grote zaal (blok T). Er is vanuit erfgoedpunt geen bezwaar tegen deze sloop. De sloop van deze panden wordt gunstig beoordeeld.

Nieuwbouw fase 2 middelbare school

De nieuwe blokken W en T sluiten qua volumetrie aan op de reeds gerealiseerde fase 1 en worden opgetrokken op voldoende afstand van de perceelsgrenzen, volledig conform het BPA wat betreft bouwhoogte en bebouwingspercentage. Bij de uitwerking van de gebouwen, waaronder de plaatsing van ramen, toegangsdeuren en andere gevelopeningen, werd maximaal rekening gehouden met de bestaande omgeving: beide gebouwen worden zoveel mogelijk naar de eigen site gericht. De bezwaarschrijvers uiten bezorgdheden over de nieuwe volumes, inkijk, bezonning en geluid, maar het ontwerp houdt voldoende afstand van de perceelsgrenzen en blijft binnen de 45°-regel ten opzichte van de tuilmuren. Hierdoor blijft de beschaduwing beperkt tot zelfs nihil, en geldt hetzelfde voor mogelijke inkijk. Dit wordt bovendien ondersteund doordat de gebouwen volledig volgens het BPA worden opgericht, dat uitgaat van een goede ruimtelijke ordening. De gekozen inplanting laat daarnaast voldoende buitenruimte behouden, zoals verder toegelicht in de rubriek 'omgevingsaanleg'.

Grote zaal

De bijlage bij de aanvraag verduidelijkt dat de nieuwe Grote Zaal tijdens de schooluren op dezelfde manier wordt gebruikt als de huidige zaal, namelijk voor de werking van de school, aangevuld met extra lessen, sporadisch gebruik door leerkrachten en schoolgebonden evenementen. De zaal blijft op dezelfde locatie, met grotendeels dezelfde footprint, en wordt weggeduwd van de eengezinswoningen in de rand van het bouwblok; tegelijk vormt de nieuwe zaal een akoestische verbetering. De zaal wordt dus uitsluitend ingezet voor schoolactiviteiten, zoals nu ook het geval is, en bij activiteiten zoals voorstellingen, ouderavonden of lezingen ligt de effectieve bezetting lager dan tijdens een normale schooldag. De school sensibiliseert bovendien actief om voor deze momenten de fiets of het openbaar vervoer te gebruiken, waardoor deze openstelling buiten de schooluren geen bijkomende druk op de omgeving legt.

Verbouwing blok B

De voorziene verbouwingen aan blok B zijn aanvaardbaar binnen de context van de schoolsite en houden een duidelijke meerwaarde in, aangezien er meer sanitaire cellen worden voorzien en er bovendien een toegankelijk toilet wordt ingericht. Verder hebben deze geen ruimtelijk impact omdat dit volledig binnen het bestaande volume wordt voorzien.

Inkomzone Eendrachtstraat

Het inkompaviljoen en de bijhorende banner zijn ruimtelijk inpasbaar en vormen een duidelijk oriëntatiepunt in de straat, waardoor de hoofdkom beter herkenbaar wordt. Dit draagt bij tot een juist gebruik van de inkom in de Eendrachtstraat. Het volume is kleinschalig en heeft geen impact op de omgeving.

Paviljoen, nieuw atelier

Het paviljoen vormt een beperkte ingreep in de buitenruimte: het volume is laag en klein van grondoppervlakte. Het staat op voldoende afstand van de perceelsgrenzen, waardoor de impact op aanpalende percelen nihil is. Het betreft dus een ruimtelijk beperkt volume binnen de site.

Mobiliteit

De scholensite ligt in het binnengebied tussen de Kasteellaan, Eendrachtstraat en Forelstraat, met drie toegangen voor respectievelijk voetgangers, fietsers en diensten. De hoofdfietstoegang via de Eendrachtstraat en de interne fiets-kiss-and-ride ontlasten de Kasteellaan en garanderen een veilige voetgangersdoorgang. De school voert een duurzaam mobiliteitsbeleid waarbij fietsen wordt gestimuleerd en autogebruik niet, terwijl middelbare en basisschool op verschillende tijdstippen starten en eindigen om piekbelasting te beperken. Leveringen blijven beperkt, waardoor de mobiliteitsimpact op de omgeving gering is.

Fietsenstallingen

Er is tegen 2030 een behoefte van 455 fietsparkeerplaatsen, terwijl het ontwerp 471 plaatsen voorziet. Omdat het ontwerp geen uitbreidingsruimte meer laat, werd benadrukt dat geen extra fietsplaatsen op het openbaar domein kunnen worden ingericht; toekomstige groei moet dus op eigen terrein of in gehuurde/aangekochte private ruimtes worden opgelost. De fietsparkeerplaatsen liggen aan de randen van de percelen en zijn bereikbaar via voldoende verharding, waarbij de laatste meters in grasdallen worden uitgevoerd. Qua toegankelijkheid zijn grasdallen niet ideaal, maar in voorliggende aanvraag is dit het gevolg van een evenwicht te zoeken tussen een goede verhouding van waterdoorlatende verharding vs. verharding. Gelet op de gebruikers (leerlingen), het loutere gebruik als doorgang en de evenwichtsoefening kan dit hier wel aanvaard worden.

De voorziene stallingen gebruiken een as-op-as-afstand van 40 cm en 87,5% dubbellaagse systemen, wat afwijkt van de parkeerrichtlijnen (50 cm en max. 40%), maar kan hier worden toegestaan omdat het een schoolstalling betreft waar gebruik kan worden gestuurd en gecontroleerd. De oudere leerlingen kunnen de bovenste rekken gebruiken en de jongere leerlingen de onderste. De compacte inrichting laat toe meer fietsen te plaatsen met minder ruimtelijke impact, en is daarom aanvaardbaar binnen dit ontwerp.

Auto

Voor scholen bestaan geen specifieke parkeerrichtlijnen, omdat goed bereikbare scholen geen eigen autoparkeerplaatsen nodig hebben. Dit project volgt die logica: de school ligt in een stedelijke context die sterk inzet op bereikbaarheid te voet, met de fiets en via openbaar vervoer. De school past dit principe al ruime tijd succesvol toe, waardoor er geen parkeerproblemen worden verwacht.

Logistiek verkeer

Voor elke ontwikkeling in de stad geldt dat logistieke ruimte op eigen terrein moet worden voorzien; dit project voldoet daaraan. Laden en lossen gebeurt via de ingang aan de Forelstraat, die niet door leerlingen wordt gebruikt en daardoor geen verkeersveiligheidsrisico veroorzaakt; er zijn gemiddeld 2 à 3 leveringen per week, met uitzonderlijk gebruik door personeel. Het wordt aanbevolen om deze logistieke bewegingen buiten de spitsuren te plannen. Voor de werfperiode vormt de ligging een aandachtspunt: binnen de R40 mogen geen tractoren worden ingezet, en de bouwheer moet voor de start van de werken contact opnemen met Stad Gent om het werfverkeer correct te organiseren.

Hoogspanningscabine

Zie hoofdstuk '4.3 Fluvius': omdat op de site geen hoogspanningscabine nodig is, zal het voorziene volume zijn functie verliezen. Hierom wordt dit volume uit de aanvraag gesloten. De

vrijgekomen ruimte moet worden ingericht als onverharde groenzone, en mag dus niet worden aangelegd als waterdoorlatende verharding.

Omgevingsaanleg

Ten opzichte van de huidige situatie, waarin de buitenruimte van de projectzone bijna volledig verhard is, voorziet het ontwerp in een toename van onverharde ruimte en in een groot aandeel halfverharding. Hierdoor stijgt de waterdoorlatende oppervlakte (onverhard + halfverhard) tot 27%, terwijl de onverharde zone op 18% blijft; dit ligt onder de BPA-norm van 25%, maar door de halfverharding wordt toch meer dan 25% waterdoorlatende ruimte bereikt. De bebouwingsgraad blijft bovendien onder de toegestane 50%, en de herinrichting leidt tot een kwalitatief verbeterde buitenruimte.

Daarnaast worden enkele bomen gerooid (zie hoofdstuk 7 Natuurtoets). Dit kan worden aanvaard op voorwaarde dat de nieuwe aanplant bestaat uit hoogstammige loofbomen (minstens HS 12/14) en dat de nieuwe riolering op minstens 2 meter afstand van deze nieuwe bomen wordt aangelegd; deze voorwaarden worden opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

De geothermische warmtepompen staan binnen opgesteld. Er wordt geen significante hinder verwacht.

Voor de koeling van de theaterzaal zijn extra lucht/water warmtepompen (2) opgesteld op het dak.

Deze worden echter rondom afgeschermd met een akoestische roosterwand met een geluidsdempende waarde van minimum 13 dB(A).

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
- 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>).

Dit wordt als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

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

Ongunstig voor de hoogspanningscabine, daar deze niet moet worden voorzien op de site. De vrijgekomen ruimte moet worden aangeplant als een onverharde groenzone.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) In	59,1 kW

	<p>de nieuwbouw van blok W wordt een geothermische warmtepomp voorzien met een thermisch vermogen van 20 kW en een COP van 4,8 waardoor slecht een elektrisch vermogen noodzakelijk is van 4,3 kW.</p> <p>Voor blok T zijn 2 geothermische warmtepompen noodzakelijk met een thermisch vermogen van 29 kW en eenzelfde COP waardoor hiervoor slechts 2x 5,90 kW elektrisch vermogen noodzakelijk is. Voor de koeling van de theaterzaal is nog een extra lucht/water warmtepomp, opgesteld op het dak, van 75 kW noodzakelijk met een rendement van 174,8% in verwarmingsmodus wat een elektrisch vermogen van 43 kW betekent.</p> <p>Samen dus een elektrisch vermogen van $4,3 + 2 \times 5,90 + 43 = 59,1$ kW < 200 kW Nieuw</p>	
55.1.1°	<p>andere verticale boringen dan de boringen, vermeld in rubriek 53, 54 en 55.3, tot en met een diepte van het diepte criterium en die gelegen zijn buiten een beschermingszone type III Zowel voor blok W als voor blok T zal worden verwarmd met een geothermische warmtepomp. Hiervoor zijn verticale boringen nodig voor thermische opslag in verticale gesloten aardwarmtewisselaars. Om niet vergunningsplichtig te zijn wordt de diepte van deze boringen beperkt tot max 150 m. Zie hiervoor bijlage uit Databank Ondergrond Vlaanderen 240910_STEINER II_Kaartmetdieptecriterium.pdf.</p> <p>In bijlage is ook een dynamische berekening gevoegd van het aantal nodige boorgaten voor zowel blok W als blok T om gedurende minstens 50 jaar het gebouw te kunnen verwarmen en free-koelen.</p> <p>Tevens zijn per blok ook de boringen ingetekend, zoveel als mogelijk onder het gebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 stuks voor blok W - 16 stuks voor blok T Nieuw 	150 m diepte ten opzichte van het maaiveld

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_2025053674 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk slopen, verbouwen, nieuwbouw en het aanleggen van buitenaanleg aan de middelbare Steinerschool en het exploiteren van warmtepompen aan François De Jaegere, Middelbare Steinerschool Vlaanderen vzw (O.N.:0433799143) en Timmy Baert gelegen te Kasteellaan 54, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

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

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) In de nieuwbouw van blok W wordt een geothermische warmtepomp voorzien met een thermisch vermogen van 20 kW en een COP van 4,8 waardoor slecht een elektrisch vermogen noodzakelijk is van 4,3 kW. Voor blok T zijn 2 geothermische warmtepompen noodzakelijk met een thermisch vermogen van 29 kW en eenzelfde COP waardoor hiervoor slechts 2x 5,90 kW elektrisch vermogen noodzakelijk is. Voor de koeling van de theaterzaal is nog een extra lucht/water warmtepomp, opgesteld op het dak, van 75 kW noodzakelijk met een rendement van 174,8% in verwarmingsmodus wat een elektrisch vermogen van 43 kW betekent. Samen dus een elektrisch vermogen van $4,3 + 2 \times 5,90 + 43 = 59,1$ kW < 200 kW Nieuw	59,1 kW
55.1.1°	andere verticale boringen dan de boringen, vermeld in rubriek 53, 54 en 55.3, tot en met een diepte van het diepte criterium en die gelegen zijn buiten een beschermingszone type III Zowel voor blok W als voor blok T zal worden verwarmd met een geothermische warmtepomp. Hiervoor zijn verticale boringen nodig voor thermische opslag in verticale gesloten aardwarmtewisselaars. Om niet vergunningsplichtig te zijn wordt de diepte van deze boringen beperkt tot max 150 m. Zie hiervoor bijlage uit Databank Ondergrond Vlaanderen 240910_STEINER II_Kaartmetdieptecriterium.pdf. In bijlage is ook een dynamische berekening gevoegd van het aantal nodige boorgaten voor zowel blok W als blok T om	150 m diepte ten opzichte van het maaiveld

	gedurende minstens 50 jaar het gebouw te kunnen verwarmen en free-koelen. Tevens zijn per blok ook de boringen ingetekend, zoveel als mogelijk onder het gebouw: - 12 stuks voor blok W - 16 stuks voor blok T Nieuw	
--	--	--

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Uitgesloten uit de aanvraag:

Hoogspanningscabine:

Daar er geen nieuwe cabine nodig is wordt dit volume uitgesloten uit de aanvraag. De vrijgekomen ruimte moet worden aangelegd als onverharde groenzone (niet als waterdoorlatende verharding).

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 maart 2026 met kenmerk AD-26-056 – 2de advies).

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- *De eventuele RWA-huisaansluiting in de Forelstraat dient tijdig aangevraagd te worden, namelijk bij de start van de werken, zodat aansluitpeil gekend is.*
- *RWA-pompputten worden best vermeden*
- *De overloopleiding van de ondergrondse infiltratievoorziening dient hoger voorzien te worden, op maximaal -0.80 m onder maaiveldpeil. Peilen vermeld op de doorsneden worden niet aanvaard.*
- *Aangeraden wordt om een goed inspecteerbaar en onderhoudsvriendelijk systeem te voorzien. Hiervoor zijn infiltratieleidingen beter van toepassing.*
- *Zowel opwaarts het systeem als afwaarts het systeem moeten inspectieputten voorzien worden die aansluiten op het systeem zelf, zodat het volledige systeem controleerbaar is.*

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 januari 2026 met kenmerk 028321-082/SS/2026).

Bijzondere aandachtspunten:

- * *Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de bomen op het terrein. De vrije hoogte van de brandweerweg dient overal minstens 4m hoog te zijn. Periodiek nazicht hiervan is nodig.*
- * *Alle groenzones op de brandweerweg dienen voldoende verstevigd te zijn. Er dient een duidelijke afbakening van de brandweerweg aanwezig te zijn. Nog aan te passen in onderstaande bocht.*
- * *De nieuwe luifel aan de Eendrachtstraat is geen 4m hoog. Dit kan aanvaard worden, aangezien dit geen toegangsrouten is voor de voertuigen van de brandweer.*

** Bij het gebruik van hout als structureel element (blok W) dient er te worden aangetoond dat het houtskelet als structuur de vereiste brandweerstand bezit. Attest dat hieraan voldaan is dient te worden voorgelegd.*

** Hetzelfde geldt voor blok B.*

** Bewijs dat hieraan voldaan is dient voor elk gebouw voorgelegd te worden (bijzondere aandacht hieraan te besteden bij houten en metalen dakstructuren o.a. blok B, blok T, blok W).*

** Bewijs dat de gevel van blok T aan brandreactieklasse D-s3, d1 voldoet, dient te worden voorgelegd.*

** Voor wat betreft de tribunetrap adviseren we de eisen uit het VLAREM (schouwspelzalen).*

** Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de verluchting van de stookplaats van blok T, t.o.v. de evacuatietrap van de grote zaal.*

** Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de fietsenstalling voor de beglaasde gevels van het gelijkvloers van blok W. Enkel het stallen van fietsen is toegestaan.*

** In blok W bevindt zich kitchenettes. Indien het vermogen van de kitchenettes groter of gelijk is aan 10 kW dienen deze voorzien te zijn van wanden EI 60 en (bij brand) zelfsluitende brandwerende deuren EI1 30.*

Watertoets:

-Er dienen voldoende dienstkranen (onderhoud gebouwen en omgeving) voorzien. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

-De ondergrondse infiltratievoorziening kan aanvaard worden op voorwaarde dat:

- de bodem van de voorziening niet dieper dan 1,50 meter onder het maaiveld komt te liggen of de bodem van de voorziening niet wordt meegeteld bij de infiltratieoppervlakten (dit betekent dat er meer stuks dienen voorzien te worden).
- de omringende laag rond de voorziening moet een goede infiltratiecapaciteit hebben. De grond rondom mag niet verdicht zijn door de aanlegwerken.
- de ondergrondse infiltratievoorziening dient inspecteerbaar en onderhoudsvriendelijk te zijn.

Er aangeraden om te werken met infiltratiebuizen i.p.v. infiltratiekragen, deze zijn rond en eenvoudig onderhoudbaar en inspecteerbaar.

-Het dossier bevat een aanvraag tot verkleinen infiltratievoorziening. De motivatie kan niet aanvaard worden. Op basis van de informatie in het dossier mag volgens de tool aangereikt door het CIW een oppervlakte van 140,52 m² in mindering gebracht worden.

De voorziening dient een inhoud te hebben van 68100 liter en een oppervlakte van 165,10 m².

-De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in 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 Vlareem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Voor het gebied werd een bodemsaneringsproject opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

Heraanplant:

- minstens 6 nieuwe hoogstammige bomen (met minimumstamomtrek HS10/12) worden heraan geplant en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens.
- effectief de beschreven boombeschermende maatregelen voor de te behouden bomen, zoals beschreven in de BoomEffectAnalyse (opgemaakt door Boomzorg Vercamer dd 28 mei 2025) worden uitgevoerd en dit onder begeleiding van een boomdeskundige.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in

afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-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 moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Archeologie:

De werken blijven onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

Openbaar domein:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

Mobiliteit:

Er wordt geadviseerd logistieke bewegingen zo te organiseren dat deze niet uitgevoerd worden tijdens de spitsmomenten.

Wij adviseren de aanvrager om blijvend werk te maken van een duurzame mobiliteitsaanpak. Bij eventuele uitbreidingsplannen wordt gevraagd een bedrijfsvervoerplan op te maken.

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.

Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

Geluid - warmtepomp:

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
 - 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>).

Sloop:

-De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden. Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

-De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Bodem:

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Bodemdecreet:

De controle op het naleven van het bodemdecreet valt niet onder het toepassingsgebied van het omgevingsvergunningendecreet. De eventuele saneringsproblematiek wordt opgevolgd en gecontroleerd door OVAM in het kader van de bodemsaneringswetgeving. In het omgevingsvergunningendecreet is niet voorzien dat de bodem moet gesaneerd zijn alvorens een omgevingsvergunning kan ingediend worden voor een toekomstige exploitatie op een eventueel te saneren terrein. De afgravingen dienen te gebeuren conform de voorschriften en procedures van het Bodemdecreet.

Natuurtoets-sloop:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen

nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Drinkwaterinstallatie:

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Asbest

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>

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 aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u

de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026_CBS_02879 - OMV_2025053674 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk slopen, verbouwen, nieuwbouw en het aanleggen van buitenaanleg aan de middelbare Steinerschool en het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Kasteellaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025053674

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_BLOKB_G_B_3_noordoost.pdf	G1nd2K378qwfXdsIEtbolg==
BA_BLOKB_G_B_1_zuidwest.pdf	4aTRA7xCdiU8MOR5pJNF/A==
BA_BLOKB_G_B_2_noordwest.pdf	oTNeYQ+1qy8na+gr/m6G2Q==
BA_BLOKB_G_N_1_zuidwest.pdf	BXbGkVG29VjonpH9b7g8dw==
BA_BLOKB_G_N_2_noordwest.pdf	03cGMiu63UPXbGhkNwertg==
BA_BLOKB_G_N_3_noordoost.pdf	rO3592ZLRKmLDECKAnlL4g==
BA_BLOKB_P_B_1_gelijkvloers.pdf	jPQs+ABTBH8qQxxT2aZggQ==
BA_BLOKB_P_B_2_eerste verdieping.pdf	NNRx3mcicf7JmC0xY6jyPQ==
BA_BLOKB_P_B_3_rioleringenfundering.pdf	rLcvsjgfnPTvRjts2kkyxQ==
BA_BLOKB_P_N_1_gelijkvloers.pdf	74zNMw/PEkazxMqH1Nvynw==
BA_BLOKB_P_N_2_eerste verdieping.pdf	zaIYcOtNkG+Yur9VGuM+0w==
BA_BLOKB_P_N_3_rioleringenfundering.pdf	RHQsshMQ3csFJ56dKj2fVg==
BA_BLOKB_S_B_C.pdf	KW9qNMpwTmQByoPRWi47MA==
BA_BLOKB_S_N_C.pdf	kUe5kQvebDyWh/KXC5+a5g==
BA_BLOKT_G_B_1_zuidwest.pdf	ufvAv0HkiY0S7NAkkqR1CQ==
BA_BLOKT_G_B_2_noordwest.pdf	xT5rdTGWDTrajppq6DJ5LWw==
BA_BLOKT_G_B_3_noordoost.pdf	04q71lLgMKoZqzD4EchXBw==
BA_BLOKT_G_B_4_zuidoost.pdf	lh3i06nvNto108D7DF1JUw==
BA_BLOKT_G_N_1_zuidwest.pdf	MU2ZkoWIJ/kaTv6o4H15kg==
BA_BLOKT_G_N_2_noordwest.pdf	1+iv5uNKEIBF6mgf14I2tA==
BA_BLOKT_G_N_3_noordoost.pdf	2ZfGzGfynyIRr5N5PoW3/g==
BA_BLOKT_G_N_4_zuidoost.pdf	FBgGTwbRnnG18RclT8cqMw==

BA_BLOKT_P_B_1_gelijkvloers.pdf	ZVCuld+swclkhCOTjO1i6g==
BA_BLOKT_P_B_2_dakenplan.pdf	XBmxZNjNHc9xtXaWjb1V2Q==
BA_BLOKT_P_B_3_rioleringenfundering.pdf	HA0W66OP/SengkUgSuqltg==
BA_BLOKT_P_N_1_gelijkvloers.pdf	fmdn19Frwrn2JvOuuGCKkA==
BA_BLOKT_P_N_2_eerste verdieping.pdf	vDnTFKi8CboxCvSDwGNG4w==
BA_BLOKT_P_N_3_dakenplan.pdf	litAk/8RQmDOGaqc2QyWuw==
BA_BLOKT_P_N_4_rioleringenfundering.pdf	XWAH5Exyxa2qi/O7H+SBSQ==
BA_BLOKT_S_B_B.pdf	28LJWzG+nl7IJHshjtC6Sg==
BA_BLOKT_S_N_B.pdf	wP0gyXCqHY8RJkcdqu7MqQ==
BA_BLOKW_G_B_1_zuidwest.pdf	LQusveA9HqSfPmNbjbxuA==
BA_BLOKW_G_B_2_noordwest.pdf	gwi+VMStLyCsGSVB3/3TfQ==
BA_BLOKW_G_B_3_noordoost.pdf	GCmsadkzN6HlwaHvItlh5A==
BA_BLOKW_G_B_4_zuidoost.pdf	R9SstdYq+2BdiqM2tYaulQ==
BA_BLOKW_G_N_1_zuidwest.pdf	qruAT4bGaryflqgd7uK4sg==
BA_BLOKW_G_N_2_noordwest.pdf	mv0CnVlr1rojZP2gRg9bJg==
BA_BLOKW_G_N_3_noordoost.pdf	HTuv/SbVRLSGJLwDKVS+8Q==
BA_BLOKW_G_N_4_zuidoost.pdf	3mDnjoagvcKoniY0DKVkyQ==
BA_BLOKW_P_B_1_gelijkvloers.pdf	LG+jeJMAKK7STCiJTY3wiQ==
BA_BLOKW_P_B_2_rioleringenfundering.pdf	Y6+c95wRoA01OPHCgjpRQ==
BA_BLOKW_P_B_3_dakenplan.pdf	BW+xIPkzaFwN1in9q36IAw==
BA_BLOKW_P_N_1_gelijkvloers.pdf	iNn1EuOjko+OSFCGWXUu0w==
BA_BLOKW_P_N_2_eerste verdieping.pdf	7BQ06Yv0WLJd+zrwtpZbAQ==
BA_BLOKW_P_N_3_rioleringenfundering.pdf	EMaKR9dvSAehzHHHEz6GbQ==
BA_BLOKW_P_N_4_dakenplan.pdf	DKX0N7pKNS3MOIazUXJOLQ==
BA_BLOKW_S_B_A.pdf	g8YdfllqTF8t5xIxdCvsrCg==
BA_BLOKW_S_N_A.pdf	P7b1N3bLRa5lUegVX8qRhW==

BA_CABINE_G_N_1_noordoost.pdf	IjBk/cowjINvxgAtytJxpw==
BA_CABINE_G_N_2_noordwest.pdf	mo4XHwwHbQv6SEBHmETA5w==
BA_CABINE_P_N_1_gelijkvloers.pdf	Qo41hrYjj4DcPUM3ixkQwQ==
BA_CABINE_P_N_2_rioleringenfundering.pdf	iiWLSVIh7S7kWXrD4PIXmg==
BA_CABINE_P_N_3_dakenplan.pdf	9gdQWv3RaMutXuoJmwVjKg==
BA_CABINE_S_N_E.pdf	hLijMQiY+hZ2wK+LU3uCA==
BA_fietsenluiifelzoneB1_G_N_1_noord.pdf	iNymVg3/QufjLd9XYFbrVg==
BA_fietsenluiifelzoneB1_G_N_2_oostenwest.pdf	Hd9kRrIsluepqQsW1qvZaw==
BA_fietsenluiifelzoneB1_P_N_1_gelijkvloers.pdf	cRuGo/ucrg6wP3ZZuZh++Q==
BA_fietsenluiifelzoneB1_P_N_2_dakenplan.pdf	7JFX9YDu3H/IXj0nIY8HbA==
BA_fietsenluiifelzoneB1_P_N_3_rioleringen fundering.pdf	9tTFjR6RIVRteoZi9Od8Aw==
BA_fietsenluiifelzoneB1_S_N_I.pdf	WIPH5oIGY3/W2Mik/DjdHA==
BA_fietsenluiifelzoneB2_G_N_1_zuidwest.pdf	oTRYFP4WccqsY/pwBVvyXw==
BA_fietsenluiifelzoneB2_G_N_2_noordoost.pdf	sJNs7DThHTNaamdG7IPLAQ==
BA_fietsenluiifelzoneB2_G_N_3_ZOenNW.pdf	9tDjJ9qtIWgR+MkKJeRtpQ==
BA_fietsenluiifelzoneB2_P_N_1_grondplan.pdf	fGrLqLYzIRhrpODKE8X6SQ==
BA_fietsenluiifelzoneB2_P_N_2_dakenplan.pdf	thGzcYrex36kSYNfZTsg6A==
BA_fietsenluiifelzoneB2_P_N_3_rioleringenfundering.pdf	J2kpm8ep5EPQELSrTtQM0A==
BA_fietsenluiifelzoneB2_S_N_J.pdf	XNUPrwFhBjMvNVKI3dCjOw==
BA_fietsenluiifelzoneC_G_N_1_aanzichtOenW.pdf	q9adWM/5b+H5gRHNDT8SBg==
BA_fietsenluiifelzoneC_G_N_2_aanzichtNenZ.pdf	F+wgnref7X/nA5k5pm7Ajq==
BA_fietsenluiifelzoneC_P_N_1_gelijkvloers.pdf	6wQMwAEt0KmMEVAyztKKsA==
BA_fietsenluiifelzoneC_P_N_2_dakenplan.pdf	/aKUbdue0vw3Fi6BSEITkg==
BA_fietsenluiifelzoneC_P_N_3_rioleringenfundering.pdf	28mmKWCFcXO1MLhTW9uS9w==
BA_fietsenluiifelzoneC_S_N_K.pdf	40+ejLXNxGV9ftuxDem1og==
BA_INKOM_G_B_1_noordoost.pdf	65ZoxpBBzNVAfErXbbsxTw==

BA_INKOM_G_B_2_zuidwest.pdf	MCHPwejeaHAY1H0HANB8Kg==
BA_INKOM_G_N_1_noordoost.pdf	p6l2BxwrrxDBd6lITYKCaA==
BA_INKOM_G_N_2_zuidwest.pdf	H3PCzGECzds11YavqAfEHA==
BA_INKOM_P_B_1_gelijkvloers.pdf	AtDYNQTV4oTYseqyku1roA==
BA_INKOM_P_B_2_rioleringenfundering.pdf	M+W++DaLw5KpOAuT+woNew==
BA_INKOM_P_N_1_gelijkvloers.pdf	HY87IWOBdrJMYf7rQ2+dDg==
BA_INKOM_P_N_2_rioleringenfundering.pdf	n42zzR6/4zryiUJtper6Pw==
BA_INKOM_P_N_3_dakenplan.pdf	r/IdoE1M9IP5txhoGualCA==
BA_INKOM_S_B_F.pdf	mBMkGd0lDck+q9T3TVWA2Q==
BA_INKOM_S_N_F.pdf	yKLYpg1hjaORMaIWxM7AEw==
BA_luifel1_G_B_noordoost.pdf	akwCSGPCxNyZ8l15GLm/zg==
BA_luifel1_G_B_zuidoost.pdf	FwbPfmki469XQg3jmibc1w==
BA_luifel1_P_B_1_gelijkvloers.pdf	vPrb15PTzPIWtVBSRCgHWA==
BA_luifel1_P_B_2_dakenplan.pdf	d1ltTNsJh6UPjNbk1xX+gQ==
BA_luifel1_P_B_3_riolering en fundering.pdf	1PQ5zRmPeXLrMQ+oPAteKw==
BA_luifel1_S_B_D.pdf	7T/KeXXRtU4S8D+/fq0Kzg==
BA_luifel2_G_B_1_noordwest.pdf	iIP1375NEjbFWiGNQo5GHw==
BA_luifel2_G_B_2_zuidwest_oost.pdf	4MXRyqTr/s4G2BFzU2xUWw==
BA_luifel2_P_B_1_gelijkvloers.pdf	leDaGwbR9cm59Um89hbQrQ==
BA_luifel2_P_B_2_dakenplan.pdf	KUIZBXUy4tCb2OjKaiAsVA==
BA_luifel2_P_B_3_riolering en fundering.pdf	c/AjV29d0hGgLh0uNkpSFA==
BA_luifel2_S_B_K.pdf	EjHiwwuMc2ltw3rmj4QfJg==
BA_luifel3_G_B_1_noordwest.pdf	mJQ5672IGVqWAR2A57Awiw==
BA_luifel3_G_B_2_zuidwest.pdf	qSKJPYCRzEHrcalYKZICw==
BA_luifel3_P_B_1_gelijkvloers.pdf	JvLFjPLuR94z/wBciGmbjg==
BA_luifel3_P_B_2_dakenplan.pdf	8Y4H2JuPeKX4dICCbLVmQ==

BA_luifel3_P_B_3_riolering en fundering.pdf	1jusI9RZkbRN2dBX3hpl8A==
BA_luifel3_S_B_E.pdf	K3IVYUDTxkMmCWHRp+RDTg==
BA_PAVILJOEN_G_N_1_aanzichtA.pdf	5+gsf1ptp59NY4BqBWUsVQ==
BA_PAVILJOEN_G_N_2_aanzichtB.pdf	j5hvp0kU2Yf5ElzBXjljaw==
BA_PAVILJOEN_G_N_3_aanzichtC.pdf	oi1ZSaNCwdluk92ccWEkHA==
BA_PAVILJOEN_GS_N.pdf	vwLjY7w2mF1HNNHVfqBrwNA==
BA_PAVILJOEN_P_N_1_gelijkvloers.pdf	7PpNOIHWiykj1hk1nNa3/g==
BA_PAVILJOEN_P_N_2_rioleringenfundering.pdf	mihXejXEjQavwBeBZxL86A==
BA_PAVILJOEN_P_N_3_dakenplan.pdf	4JocvYGiAc1KPNqQq94NZg==
BA_PAVILJOEN_S_N_D.pdf	rsetc73yT37Erb8RFPFJcg==
BA_PROJECT_I_B.pdf	/haReVad9UVRfk+3xvx2qg==
BA_PROJECT_I_N.pdf	sR+rRT/nDUaICZzElkzZSQ==
BA_PROJECT_L.pdf	FISNK9LCJfjNUN7G/pWm+A==
BA_PROJECT_P_B_1_gelijkvloers.pdf	c8KvH41iax0Ca3qkODQKjQ==
BA_PROJECT_P_B_2_eerste verdieping.pdf	PBrLLRzpjQVo7AhBgcultg==
BA_PROJECT_P_B_3_riolering en fundering.pdf	UdOEqtBpBYqq5Zzl5qnXQ==
BA_PROJECT_P_N_1_gelijkvloers.pdf	Xfm1NINVlvipRAUpPotKwA==
BA_PROJECT_P_N_2_eerste verdieping.pdf	JTtdRqjuFi5R4X/ERbmjMg==
BA_PROJECT_P_N_3_riolering en fundering.pdf	fTWA1Z4BBanadPfQlqTODw==
BA_PROJECT_T_B.pdf	uNp1ICOQIARf1z8OIYTcPg==
BA_PROJECT_T_N.pdf	OUX4BT8V4ks1KrFxiHMGg==
BA_PROJECT_T2_B.pdf	545/FNTA1kKk1sorto68Kw==
BA_PROJECT_T2_N.pdf	2BlzWlpEDYdgbuspUkiZEQ==
BA_PROJECT_T345_B.pdf	vkCyKCLxNURO0soRIUJ+Pg==
BA_PROJECT_T345_N.pdf	z1aWaXz0tgOgkUt2yboyDA==