



2021_CVB_00271 OMV_2020019119 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de optimalisatie en uitbreiding van basisschool De Kleurdoos en kinderdagverblijf De Kereltjes - met openbaar onderzoek - Fransevaart 28, Onderwijsstraat 8, 10 en 12, 9050 Gent-Ledeberg - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 14 januari 2021

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
de heer Filip Watteeuw, schepenen; mevrouw Sofie Bracke, schepenen; mevrouw Elke Decruynaere, schepenen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepenen; de heer Sami Souguir, schepenen; mevrouw Tine Heyse, schepenen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepenen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepenen; de heer Rudy Coddens, schepenen
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet lokale besturen van 22 december 2017, artikel 56.

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Frouke Martens, Gent en Stad Gent GEMEENTE hebben een aanvraag (OMV_2020019119) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 juli 2020.

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

- Onderwerp: de optimalisatie en uitbreiding van basisschool De Kleurdoos en kinderdagverblijf De Kereltjes
- Adres: Fransevaart 28, Onderwijsstraat 8, 10 en 12, 9050 Gent-Ledeberg
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nrs. 188H, 189W3 en 189X3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 augustus 2020.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Op 20 november 2020 werd een administratieve lus doorgevoerd. De uiterste beslissingstermijn werd hierdoor met 60 dagen verlengd.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 december 2020.

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.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag is gelegen tussen de Fransevaart, de Onderwijsstraat en de August Van Bockxstaelestraat en betreft de optimalisatie en uitbreiding van de bestaande basisschool De Kleurdoos en kinderdagverblijf De Kereltjes. De omgeving bestaat uit gesloten bebouwing aan de westzijde in de vorm van eengezinswoningen met twee tot drie bouwlagen en een zadeldak. De oostzijde bestaat uit één halfopen woning met twee bouwlagen en een zadeldak. Meer ten oosten bevinden zich grote magazijnen en winkelruimtes zoals Aldi en Brico. De August Van Bockxstaelestraat bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing in de vorm van eengezinswoningen met twee bouwlagen en een zadeldak.

De Fransevaart is momenteel geknipt voor voertuigen ter hoogte van huisnummer 30, een magazijn in eigendom van stad Gent. Aan de overzijde van het water bevindt zich het project Cotton Island. Een hondertal meter te westen aan de Brusselsesteenweg bevindt zich het project Keizerspoort vergund in 2018.

Het bestaande scholencomplex bestaat uit 5 vleugels met twee hoge bouwlagen rondom 3 speelplaatsen. De noordelijke vleugels bevinden zich momenteel tegen de perceelsgrenzen van de aanpalende woningen zijde Fransevaart. De toegang tot de school (+STIBO) en het kinderdagverblijf bevindt zich momenteel aan de Onderwijsstraat. Aan de zijde van Fransevaart bevindt zich een oude loods met kenmerkende bakstenen voorgevel die een tweetal meter terugspringt ten opzichte van de rooilijn. Aan de straatzijde bevindt zich een hoogspanningscabine in eigendom van stad Gent. Deze laatste krijgt een nieuwe locatie.

In functie van de uitbreidingsplannen werd op masterplanniveau de volledige onderwijssite onderzocht. Een rationalisatie van het bestaande en gewenste programma leidde tot voorliggende aanvraag.

De bestaande loods en een dwarse meest oostelijke vleugel van het schoolgebouw worden gesloopt. Hierdoor ontstaat een mogelijke ruimtelijke verbinding tussen de Franse Vaart en de bestaande speelplaatsen. De gemene muren ten zuiden worden verlaagd tot 4,5m. De voorgevel van de loods blijft behouden en erachter wordt een half verzonken sporthal ingeplant. De sporthal, met een bovengrondse oppervlakte van 330m², is vrijstaand en ligt op respectievelijk gemiddeld ca. 8,5m en 5,5m van de linker- en rechterperceelsgrens. De dakrand ligt op 5,30m. Centraal is een zadeldak voorzien met nokhoogte 6,85m, in lijn met de voorgevel. De rechtse gemene muur wordt deels opgetrokken tot 4m hoogte. De linkse

gemene muur met hoogte 3,5m blijft behouden. De bestaande herkenbare voorgevel wordt het nieuwe 'uithangbord' van de school en het kinderdagverblijf waardoor de hoofdtoegang tot beide functies aan de Fransevaart komt te liggen. De onbebouwde ruimte rondom de sporthal wordt ingezet als inkomzone voor de school en het kinderdagverblijf waarin ook plaats is voor begroening en 55 overdekte fietsstalplaatsen en 10 plaatsen voor buitenmaatse fietsen. De buitenruimte biedt ook plaats aan de nooddiensten die rondom de sporthal kunnen rijden.

Ter hoogte van de aansluiting van de te slopen vleugel wordt een nieuwbouwwolume voor het kinderdagverblijf opgericht dat aansluit op de te behouden vleugel gelegen tegen de noordelijke perceelsgrens. Het nieuwe gebouw bestaat uit 3 bouwlagen waarbij iedere verdieping een viertal meter terugspring ten opzichte van de onderliggende bouwlaag. Het hoogste punt, op dakrandhoogte 11,95m, sluit in grote lijnen aan op de bestaande vleugel met dakrandhoogte 11,25m. De meerhoogte vloeit voort uit de hoogte van de liftuitloop waarop de nieuwe dakrand is afgestemd. Deze lift bedient alle bouwlagen, inclusief de kelderverdieping die in verbinding staat met de sporthal. Het centrale hoogste gebouwdeel bevat de nieuwe hoofdtoegang tot de school en alle nodige circulatie voor zowel bestaande als nieuwe gebouwvleugels.

Het gelijkvloerse niveau van het nieuwbouwdeel met een oppervlakte van 340m² ligt op 3 tot 4m van de perceelsgrenzen en bevat de toegang tot het kinderdagverblijf. Hier bevinden zich twee leefgroepen die gebruik kunnen maken van de tuinzone die ontstaat aan de zuidzijde. Op de eerste teruggesprongen verdieping bevindt zich een derde leefgroep. Deze beschikt over een dakterras van 50m² gelegen op de onderliggende bouwlaag. Dit terras bevindt zich tussen de 4 en 6m van de zuidelijke perceelsgrenzen. Het naastliggende groendak is ook toegankelijk en ligt op 3m van de oostelijke perceelsgrens op het smalste punt. Er wordt een vrij gesloten stalen borstwering voorzien rondom tot een hoogte van 5,55m. De derde teruggesprongen bouwlaag bevat een vide boven de traphal en verticale circulatiekern die aansluit op de nieuwe lokalen in de bestaande vleugel waarin door middel van tussenvloeren extra ruimte wordt gecreëerd.

Voor het overige worden de bestaande vleugels intern heringericht.

De voorgevel van de sporthal wordt opgeschoond en opnieuw gevoegd. De zij- en achtergevels wordt opgetrokken in nieuwe gevelsteen. De achtergevel neemt het profiel, de geleding en de raamverdeling van de voorgevel over. Het getrapte volume van het kinderdagverblijf wordt afgewerkt met tegels in blauwe tint. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in hout. De plint is voorzien in beton. De vrijgekomen nieuwe gevels van de bestaande schoolvleugel worden afgewerkt in okergele baksteen. Er komen drie kleine balkons in volle staalplaat, afgestemd op de sokkel van de inkomzone.

De vrijgekomen ruimte wordt maximaal vergroend. Waar volle grond aanwezig is worden bomen voorzien. Het voorplein wordt aangelegd als groendak waarop betonnen tegels de noodzakelijke verharding voor fietsers en nooddiensten uitmaakt. Grote voegen laten ook begroeiing toe.

Qua programma word rekening gehouden met een maximale capaciteit van 360 leerlingen en 25 personeelsleden voor de school, 45 kinderen (3 leefgroepen) en 6 personeelsleden voor het kinderdagverblijf en 100 leerlingen en 10 personeelsleden voor de STIBO. De sportzaal en danszaal hebben een capaciteit van 150 leerlingen. De refter en sporthal zullen gehuurd kunnen worden door onder andere buurtorganisaties. De sporthal heeft hiervoor een aparte toegang die uitgaat op de Fransevaart.

Beschrijving van de ingedeelde inrichtingen en activiteiten

De aanvraag omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van de derde klasse.

De melding heeft betrekking op de optimalisatie en uitbreiding van basisschool De Kleurdoos en kinderdagverblijf De Kereltjes.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Lozing huishoudelijk afvalwater in openbare riolering klasse 3 Verandering	602 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp klasse 3 Nieuw	45 kW
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas Stookinstallaties klasse 3 Verandering	32 kW

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

17.4 | Opslag gevaarlijke producten in kleinverpakking (schoonmaakproducten) | 81 kg

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 30/04/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een zonwerende luifel aan de voorgevel. (2012/20050)
- Op 08/06/2017 werd een vergunning afgeleverd voor de heraanleg van de speelplaats. (2017/03041 Dig)
- Op 22/03/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van kooiladders. (2017/03296 Dig)

Milieuvergunningen

- Op 08/05/2014 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een onderwijsinrichting 'de kleurdoos'. (8151/E/1)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv** afgeleverd op 7 oktober 2020 onder ref. AB/2020/678:

De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor de optimalisatie en uitbreiding van basisschool De Kleurdoos en kinderdagverblijf De Kereltjes in de Fransevaart 2628 (kadaster: Afd: 20, Sectie A, nrs. 188H, 189W3, 189X3) te 9000 Gent een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn de volgende:

- *Gezien de nabijheid van waterweg worden aan de zijde van de waterweg stofdoeken tot de bovenste bouwlaag of gelijkwaardig alternatief opgelegd om (stof)hinder naar de waterweg te voorkomen.*
- *Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening mogen enkel de verticale wanden van de ondergrondse infiltratievoorziening in rekening worden gebracht en de infiltratievoorziening mag niet onder de gemiddelde hoogste grondwaterstand voorzien worden.*
- *Gelieve voor het grondwateraspect de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer, Dienst Grondwater, te contacteren voor advies.*

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

Gezien de nabijheid van de Schelde-arm Franse Vaart wordt via het charter Stad Gent (dienst economie) en De Vlaamse Waterweg nv in schoolomgevingen een onderzoek naar transport over de waterweg opgelegd. Gezien de geringe diepte van de waterweg Franse Vaart en de geringe doorvaarhoogte van de brug aan de Edward Pynaertkaai wordt het dossier ontlast van deze onderzoeksvraag.

Gezien de nabijheid van waterweg worden aan de zijde van de waterweg stofdoeken tot de bovenste bouwlaag of gelijkwaardig alternatief opgelegd om (stof)hinder naar de waterweg te voorkomen.

2. Watertoetsadvies

1) Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar Oude Schelde (Binnenstad) (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt niet in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied en niet in recent overstroomd gebied (ROG).

Jenaplanschool De Kleurdoos, gelegen aan de Onderwijsstraat 10 in Ledeberg plant een gedeeltelijke sloop van de infrastructuur en de bouw van een nieuwe sporthal en kinderdagverblijf.

In het kader van dit dossier vereist het departement Facility Management van Stad Gent (departement FM) een volwaardige hemelwaterstudie voor de hele site. Dit was ook een voorwaarde die in de voorgaande milieuvergunning d.d. 08/05/2014.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De nieuwbouw zal resulteren in 605 m² bijkomende horizontale dakoppervlakte gekoppeld aan 40 m³ hemelwaterbuffer voor hergebruik, 81 m² groendak en 803 m² waterdoorlatend oppervlak. Er wordt geen nieuw verhard niet-infiltreerbaar terrein voorzien. De overloop van de hemelwaterbuffer voor hergebruik en de afloop van de groendaken wordt gekoppeld op een nieuwe infiltratievoorziening. Gezien het hoger dan gemiddeld hergebruik van hemelwater in de nieuwbouw kan de dimensionering van een infiltratievoorziening worden gereduceerd (minimaal afwaterend oppervlak van 6,5 m² en een buffervolume van 4,1 m³).*
- Conform de hemelwaterverordening dient 645 m² dakoppervlak van de bestaande bouw bijkomend te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Dit is technisch moeilijk haalbaar. Er wordt hiervoor als alternatief geargumenteed om te voorzien in de koppeling van 654 m² nog niet-gekoppeld dak op de bestaande hemelwaterbuffer van het hoofdgebouw van 49m³ en de omzetting van de overige 449 m² nog niet-gekoppeld dak naar groendak. Tot slot is er een meer dan gemiddeld hergebruik voor toiletten op de bestaande te behouden bouw, met een huidige geraamde leegstand van 14% van de bestaande hemelwaterbuffer. Het koppelen van bijkomend 654 m² reduceert de leegstand tot slechts 6,1%. Het plaatsen van een gravitair gekoppelde infiltratievoorziening op de overloop van de hemelwaterbuffer is moeilijk gezien de bestaande hemelwaterbuffer voor hergebruik zich reeds in de kelderverdieping bevindt.*

2. Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2016-2021) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

3.1 gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet overstromingsgevoelig conform de watertoetskaart en ligt niet in recent overstroemd gebied. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSVH) is van toepassing. Er werd voor dit project een hemelwaterstudie opgesteld.

De nieuwbouw zal resulteren in 605 m² bijkomende horizontale dakoppervlakte gekoppeld aan 40 m³ hemelwaterbuffer voor hergebruik, 81 m² groendak en 803 m² waterdoorlatend oppervlak. Er wordt geen nieuw verhard niet-infilteerbaar terrein voorzien. De overloop van de hemelwaterbuffer voor hergebruik en de afloop van de groendaken wordt gekoppeld op een nieuwe infiltratievoorziening. Gezien het hoger dan gemiddeld hergebruik van hemelwater in de nieuwbouw kan de dimensionering van een infiltratievoorziening worden gereduceerd (minimaal afwaterend oppervlak van 6,5 m² en een buffervolume van 4,1 m³). Hierbij mogen enkel de verticale wanden van de ondergrondse infiltratievoorziening in rekening worden gebracht en de infiltratievoorziening mag niet onder de gemiddelde hoogste grondwaterstand voorzien worden.

Conform de hemelwaterverordening dient 645 m² dakoppervlak van de bestaande bouw bijkomend te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Dit is technisch moeilijk haalbaar. Er wordt hiervoor als alternatief geargumenteed om te voorzien in de koppeling van 654 m² nog niet-gekoppeld dak op de bestaande hemelwaterbuffer van het hoofdgebouw van 49m³ en de omzetting van de overige 449 m² nog niet-gekoppeld dak naar groendak. Tot slot is er een meer dan gemiddeld hergebruik voor toiletten op de bestaande te behouden bouw, met een huidige geraamde leegstand van 14% van de bestaande hemelwaterbuffer. Het koppelen van bijkomend 654 m² reduceert de leegstand tot slechts 6,1%. Het plaatsen van een gravitair gekoppelde infiltratievoorziening op de overloop van de hemelwaterbuffer is moeilijk gezien de bestaande hemelwaterbuffer voor hergebruik zich reeds in de kelderverdieping bevindt.

Rekening houdend met het voorgaande wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen.

3.3 gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Er wordt een nieuwe ondergrondse gemeenschappelijke verdieping van 784m² voorzien. Gelieve voor dit aspect de bevoegde instantie, zijnde de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer, Dienst Grondwater, te contacteren voor advies.

3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit

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

4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Als voorwaarde in het advies van de Vlaamse Waterweg met datum 07/10/2020 wordt gesteld dat voor het grondwateraspect de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer, Dienst Grondwater, gecontacteerd dient te worden voor advies. Als de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 of artikel 52, vaststelt dat een onregelmatigheid die kan leiden tot een vernietiging van de beslissing, is begaan, kan ze de onregelmatigheid herstellen. Op 20/11/2020 werd een administratieve lus toegepast zodat een nieuwe adviesvraag aan de Vlaamse Milieumaatschappij kon worden gesteld rekening houdend met de wettelijke adviestermijnen. De beslissingstermijn werd van rechtswege met 60 kalenderdagen verlengd tot 26/01/2021.

Geen advies van VMM Afdeling Operationeel Waterbeheer afgeleverd op 25 november 2020

Er wordt geen rubriek 55-boringen aangevraagd. In het aanvraagdossier zijn geen gegevens van de geplande boordiepte opgenomen. Indien de boringen minder diep zijn dan het locatiespecifieke dieptecriterium (150m) (zie <https://www.dov.vlaanderen.be/portaal/secure.html?time=1606212794451&module=public-rubriek55> of bijgevoegde pdf) zijn de boringen in het kader van de aanleg van een BEO niet ingedeeld. Indien de boringen toch dieper zijn moet alsnog een vergunning aangevraagd worden voor rubriek 55.1.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van FOD Binnenlandse Zaken, Algemene Directie van de Civiele Veiligheid afgeleverd op 1 september 2020 onder ref. Beslissing 4330:

Beslissing ASTRID-veiligheidscommissie

Noodzaak van een ASTRID-indoorklaring : JA.

De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Motivering

Gezien de mogelijke gelijktijdige publieke toegankelijkheid het criterium van 150 personen ruim overschrijdt, heeft de commissie besloten dat er inoorklaring dient aanwezig te zijn.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 augustus 2020 onder ref. 055880-017/SS/2020:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *Toegangshekken mogen het indraaien van de brandweervoertuigen niet belemmeren.*
- *De brandweerweg dient voldoende duidelijk te worden aangeduid en dient voorzien te zijn van de desbetreffende pictogram.*
- *Het dak van de ondergrondse sportzaal/ polyvalent gebouw dient voldoende draagkrachtig te worden uitgevoerd. Attest van draagkracht volgens de hierboven aangehaalde principes dient te worden voorgelegd bij oplevering.*
- *De brandweerweg dient uitgevoerd en bruikbaar te zijn van zodra de nieuwe gebouwen in gebruik genomen worden.*
- *De 2 deuren tot de technische ruimtes op niveau -1 dienen eveneens zelfsluitende, brandwerende deuren EI₁ 30 te zijn.*
- *Het kinderdagverblijf is geschikt als kleine of als middelgrote voorziening (t.e.m. 50 kinderen).*
- *Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.*

Met het oog op het afleveren van een brandveiligheidsattest voor het kinderdagverblijf/ STIBO, dient de uitbater een aanvraag te richten tot de burgemeester, met het oog op het afleveren van het brandveiligheidsattest. Deze aanvraag dient minstens 3 maand voor het in uitbating gaan van het kinderdagverblijf aangevraagd worden. Het is verboden om een nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte gelijk is aan of groter is dan 100 m², open te stellen voor het publiek zolang de inrichting niet beschikt over een brandveiligheidsattest. Voor de publiek toegankelijke inrichtingen die uitbreiden en hierdoor een nieuw brandveiligheidsattest dienen aan te vragen, heeft het exploitatieverbod enkel betrekking op het gedeelte "uitbreiding". De te volgen procedure is opgenomen in art. 5 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zesde wijziging vastgesteld door de gemeenteraad op 19 maart 2018, en van kracht op 1 juni 2018.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie waterparagraaf).

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan voldoende uitgeruste gemeentewegen.

4.5. Archeologienota

Een archeologienota is toegevoegd aan de aanvraag. Van de archeologienota met kenmerk <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/14274> werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 31/03/2020.

5. WATERPARAGRAAF

Voor de watertoets wordt verwezen naar het gedetailleerde advies van De Vlaamse Waterweg. Er worden geen schadelijke effecten op de hemelwaterhuishouding verwacht.

6. 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.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 augustus 2020 tot 22 september 2020. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 51 bezwaren en werd 1 petitie ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. De aanvraag is in strijd met de gewestplanbestemming woongebied. De school, kinderdagverblijf buitenschoolse opvang en sporthal zijn samen niet inpasbaar in woongebied. Er wordt gevraagd een RUP op te stellen om dergelijke aanvragen te kunnen motiveren. Er wordt een masterplan voor de omgeving gevraagd. De opmaak van een MER is noodzakelijk.

2. Er wordt een circulatieplan gevraagd op basis van de toekomstige inrichting van de straat die ongekend is. Er wordt gevraagd de Franse Vaart als woonerf in te richten zonder parkeerplaatsen om wildparkeren te vermijden. De smalle Franse Vaart, die wordt gepromoot als fietsstraat, zal problemen veroorzaken tijdens het brengen en ophalen van kinderen door bussen en met de wagen door de knip ter hoogte van het project Keizerspoort. In deze straat, momenteel veelvuldig gebruikt door fietsers en voor bewoners om hun wagens te parkeren, zullen conflicten ontstaan met ouders en leerkrachten die met de auto komen en wensen terug te keren. Het is onrealistisch dat men ervan uitgaat dat iedereen met de fiets zal komen. Het geplande voorplein zal dan ook voornamelijk dienen als keerpunt voor auto's. De nooddiensten zullen het schoolterrein niet kunnen bereiken hierdoor.

Er worden geen aanpassingen in de straat voorzien om dit alles op te vangen. Er wordt geen parkeren op eigen terrein voorzien wat in dergelijke gevallen een vereiste is. Er wordt gevraagd het geplande voorplein te voorzien als bezoekersparkeerplaatsen.

Er wordt gevreesd voor bijkomende overlast door bezoekers aan de naschoolse activiteiten in de sporthal. Er wordt verwezen naar het nieuwe parkeergebouw aan de B401 die de parkeerdruk kan opvangen.

Er wordt gevreesd voor illegaal parkeren en sluipverkeer doorheen het nieuwe park aan de overzijde van de Schelde (Cotton Island). Het verkeer in de Edward Pynaertkaai zal aanzienlijk toenemen om de school met de auto te kunnen bereiken.

Er wordt voorgesteld de hoofdingang van de school en het kinderdagverblijf terug naar de Onderwijsstraat te brengen om het autoluwe karakter van de Franse Vaart te bewaren.

3. Het gebruik van de sporthal door buurtorganisaties en als feestzaal zal teveel geluidsoverlast met zich meebrengen in deze woonbuurt, vooral in het weekend en 's avonds. Het is onduidelijk over welke soort feesten het gaat. Er wordt geprotesteerd tegen de verhuur van de zalen voor feesten met een geluidshinder groter dan 70 decibel. De uitbating van deze feestzaal wordt in vraag gesteld, alsook de veiligheidsaspecten en het beheer ervan na de schooluren. De vraag wordt gesteld hoe feestvierders in de buitenruimte zullen worden vermeden. Het dak van de sporthal is onvoldoende akoestisch geïsoleerd. Er wordt gevraagd de sporthal niet te verhuren voor dergelijke activiteiten. In de buurt zijn voldoende bestaande faciliteiten hiervoor zoals de geplande sporthal onder de 401.

4. Het nieuwbouvvolume met 3 bouwlagen is te hoog in vergelijking met de omliggende bebouwing en brengt inkijk met zich mee. Dit volume zal teveel zonlicht wegnemen in de aanpalende percelen. De inplanting is te dicht tegen de perceelsgrenzen. Er wordt gevraagd een bouwlaag minder te ontwerpen. Er wordt gevraagd de bouwlagen minder hoog te maken.

5. De terrassen van het kinderdagverblijf zullen een storende inkijk veroorzaken naar de aanpalende percelen. De privacy in de aanpalende tuinen wordt ernstig verstoord. Er wordt gevraagd de bomen te behouden die inkijk momenteel belemmeren. De toename van het aantal leerlingen en het kinderdagverblijf zal eveneens overmatige geluidsoverlast naar de buurt met zich meebrengen.

6. De buitenruimtes voldoen niet aan de nieuwe richtlijnen van AGION namelijk 8m² per leerling. Dit toont aan dat het project te dicht is. Er wordt te weinig groen voorzien.

7. Het taartvormige volume is vreemd. De architectuur is te gesloten en bombastisch. De gevels in donkerblauwe tegels passen niet in het straatbeeld en in de stedenbouwkundige context. Door de tegels zal een blauwige reflectie ontstaan in de buurt wat nadelig is voor een aanpalende fotostudio. Er wordt naar een grotere integratie in de buurt gevraagd.

8. De aanpalende eigenaars vragen om de tuilmuren niet te verlagen na afbraak van de aanpalende bebouwing. Er werd gecommuniceerd aan de aanpalende eigenaars dat de muurhoogte 5,5m zou bedragen terwijl in de aanvraag een hoogte van 4,5m wordt voorzien.

9. De tuinzone tussen het nieuwe kinderdagverblijf en de perceelsgrens met de aanpalende burelen in de August Van Bockxstaelestraat zal ca. 40 cm hoger zal komen te liggen dan het bestaande niveau van de speelplaats en groenzone. Deze verhoging van het maaiveld zal enerzijds leiden tot zijdelingse druk tegen de oude draagmuur van tuinbergingen die hier stabiliteitstechnisch niet op voorzien zijn. Anderzijds zal het optrekken van het maaiveld (tuinzone met natuurlijke infiltratie) leiden tot vochtproblemen in tuinbergingen, waar de vloerplas veel lager zal liggen.

10. Door de sporthal deels ondergronds te voorzien zullen er schadelijke effecten optreden voor de hemelwaterhuishouding door drainage van het grondwater. De huizen in de buurt

zullen hierdoor verzakken. De infiltratievoorzieningen zijn voorzien op plaatsen waar geen infiltratie mogelijk is waardoor wateroverlast zal ontstaan.

11. De herlocatie van de hoogspanningscabine is onduidelijk.

12. Het gebouw voldoet niet aan de brandweervereisten en is onveilig.

13. Er is geen infomoment of participatie vanuit de buurt voorzien. Er wordt aangedrongen om de plannen in huidige vorm af te voeren en volledig te herzien in overleg met de buurt.

14. Er wordt een staat van bevinding gevraagd voor de aanpalende panden. Het project brengt een waardevermindering in de buurt met zich mee. De afbraak van de gebouwen zal schadelijk zijn voor de omwonenden.

15. De integratie met het stadsontwikkelingsproject Keizerspoort is onvoldoende onderzocht. De cumulatieve effecten van beide projecten is niet samen bestudeerd.

16. De aanvraag is onvolledig in het Omgevingsloket en bevat geen grondplannen, snedes of gevelaanzichten. De project-MER-screening is onvoldoende en foutief onderbouwd, vooral op het vlak van de mobiliteitseffecten en de cumulatieve effecten. De aanvraag dient hiervoor onontvankelijk te worden verklaard. Volgens het richtlijnenboek van het departement Mobiliteit en Openbare Werken is een mobiliteitstoets noodzakelijk voor gecumuleerde activiteiten die een verkeersproductie genereren van >50 pae/uur. Er moet worden onderzocht of de aanvraag hieronder valt.

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

1. Scholen en kinderdagverblijven zijn als gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen onderdeel van de gewestplanbestemming woongebied: '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.' Deze school is al lange tijd aanwezig in deze wijk zoals de straatnaamgeving ook aantoont. Een uitbreiding ervan past stedenbouwkundig in deze omgeving en zorgt niet voor overmatige overlast. Integendeel: dergelijke functies zijn juist noodzakelijk voor het functioneren van een stedelijke woonomgeving in volle groei. In een woongebied moeten de mogelijkheden worden voorzien opdat de gezinnen hun sociaal-culturele en economische activiteiten zouden kunnen ontplooiën in een gunstig woonmilieu. Dit impliceert een evenwicht tussen woonst, productie, diensten, recreatie en natuur. De school, kinderdagopvang en sporthal zijn gericht op de buurt en bijgevolg absoluut in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

De opmaak van een RUP is niet nodig aangezien gemeenschapsvoorzieningen passen in de toegelaten bestemming.

Een masterplan is niet noodzakelijk rekening houdend met de beperkte omvang van de

aanvraag. Alle vergunningsplichtige handeling vinden plaats op eigen terrein en hebben een aanvaardbare impact op de aanpalende percelen. De stedenbouwkundige meerwaarde voor dergelijke beperkte uitbreiding en verbouwing met een totale grondoppervlakte van slechts 670m² is er niet.

De opmaak van een MER is volgens het MER-besluit bijlage 2 pas nodig bij stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen, met betrekking tot de bouw van 1000 of meer woongelegenheden, of met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, of met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur. Voorliggende aanvraag valt ruimschoots onder bovengestelde criteria.

2. Scholen worden steeds geadviseerd om een zo'n duurzaam mogelijke modal split te hebben met weinig tot geen parkeerplaatsen. Ook de naschoolse activiteiten moeten buurtgericht zijn en mogen geen bijkomend autoverkeer aantrekken. Zoals bij alle andere ruimtelijke ontwikkelingen werd het Mobiliteitsbedrijf nauw betrokken bij de voorbesprekingen en waken zij over deze principes. Enkel als het Mobiliteitsbedrijf inschat dat de aanvraag het lokale niveau niet overstijgt en dus enkel mensen uit de buurt aantrekken wordt gunstig geadviseerd, wat hier het geval is. Specifiek voor deze school is er afgesproken om een heel groot aantal bijkomende fietsparkeerplaatsen te realiseren, en geen autoparkeerplaatsen. Deze fietsstallingen zijn zeer goed bereikbaar vanuit de Fransevaart. Naast bovenstaande principes heeft het Mobiliteitsbedrijf twee scholenconsulenten die fulltime bezig zijn met veiligheid van schoolgaande jeugd. Ze geven advies aan scholen om dit te bevorderen. Zo helpen ze scholen om sensibiliseringscampagnes op te starten, fysieke aanpassingen op straat te realiseren (anti-parkeermaatregelen, paaltjes, oversteekplaatsen, ...) alsook het invoeren van schoolstraten. Hierbij wordt de straat afgesloten voor doorgaand verkeer tijdens de start en/of sluitingsuren van de school en is deze enkel toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Op 5 juni 2019 was er een schoolbezoek in de Onderwijsstraat door de schoolconsulent. Bij observatie van 8u tot 8u30 bleken er 10 wagens te passeren in de Onderwijsstraat waarvan er twee halterden om een kind af te zetten en twee parkeerden. De school geeft ook aan dat de meeste kinderen te voet of met de fiets komen.

Wie toch met de wagen komt, zoals mogelijks het personeel, wordt aangeraden te parkeren op het Ledebergplein of in het nieuwe parkeergebouw aan de B401 en een stukje te voet te gaan. Er is dus geen enkele reden om aan te nemen dat door de school het autoverkeer zal toenemen in de Fransevaart en dat dit negatieve gevolgen zal hebben voor de verkeersveiligheid. De opmaak van een circulatieplan of uitgebreide mobiliteitsstudie is dus niet noodzakelijk rekening houdend met de tellingen.

Wie toch met de auto een kind wil afzetten kan via de Onderwijsstraat rijden en daar een kind afzetten dat via de voetgangersstraatjes de Fransevaart kan bereiken. Eventueel kan de school een begeleide rij organiseren vanuit de Onderwijsstraat. Mochten er zich toch problemen voordoen, wat niet wordt verwacht gezien de meeste kinderen te voet of met de fiets komen, dan zal het Mobiliteitsbedrijf bij de school sterk aandringen om een schoolstraat in te richten in de Fransevaart.

Er zijn momenteel geen plannen voor de heraanleg van de Franse Vaart aan de school. Bij een voorontwerp kunnen mogelijke problemen qua inrichting worden opgenomen. Voor de Onderwijsstraat zijn momenteel wel ontwerpplannen. Deze straat wordt een woonerf met ruimte voor de schoolbus en groen.

De voorpleinzone voor de sporthal is in de plannen onbestemd. Ook de aard van de verharding wordt niet aangeduid. Deze zone kan mogelijks misbruikt worden als parkeerplaatsen waardoor een mogelijk conflict kan optreden met fietsers, voetgangers en nooddiensten. Als bijzondere voorwaarde bij de vergunning moet deze voortuinzone worden ingegroend met uitzondering van de opritten voor de nooddiensten en noodzakelijke toegangen tot de school. Er worden bewust geen kortparkeerplaatsen voorzien. Te voet of met de fiets naar school en het kinderdagverblijf komen wordt gestimuleerd door de verkeersluwe toegang langs de Fransevaart.

De school kan bijkomend in overleg gaan met Aldi om de parking open te stellen voor wie met de wagen is bv. voor het naschoolse gebruik van de sporthal. Bij dit overleg kan het Mobiliteitsbedrijf eventueel betrokken worden.

Sluipverkeer doorheen het nieuwe park aan Cotton Island is onmogelijk want dit betreft enkel een fiets- en voetpad. Bovendien is dit openbaar domein waardoor deze route voor fietsers en voetgangers zeker tot de mogelijkheden behoort. Dit is geen overlast maar een rechtmatig gebruik van het openbare domein. De parkeerplaatsen in de Edward Pynaertkaai liggen op verre afstand van de school. Toename van verkeer wordt hier niet verwacht.

Net door het autoluwe karakter van de Fransevaart is het logisch om de hoofdtoegang van de school en het kinderdagverblijf naar deze straat te richten aangezien er maximaal wordt ingezet op een bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers.

3. Het dubbel gebruik van sportzalen en refters van scholen voor buurtorganisaties en buurtgerichte activiteiten komt in talrijke scholen in Gent voort. Dit is een logisch gevolg van de maatschappelijke rol die dergelijke gemeenschapsvoorzieningen spelen in een stad en stedelijke woonomgeving. Ook het dubbel gebruik van deze lokalen is stedenbouwkundige aangewezen opdat gemeenschapsvoorzieningen maximaal worden benut. De schoolsporthal is op vlak van afmetingen en akoestische prestaties dan ook niet gericht op en niet geschikt voor sportcompetitie.

De exploitant kiest er bewust voor om de sporthal, danszaal (kleine balletzaal grenzend aan de sporthal) en de refter als niet ingedeeld te beschouwen. Activiteiten met elektronisch versterkte muziek zijn niet ingedeeld tot een geluidsniveau van 85 dB(A) LAeq,15min binnenin de zaal (hoofdstuk 6.7 van VLAREM II). De richtlijn voor het geluidsniveau binnenin de zaal die de eigenaar aan de huurders meegeeft (max. 75 dB na 19u en max. 70 dB na 22u) is dus strenger. De exploitant wordt er wel op gewezen dat er voldaan moet worden aan de bepalingen uit artikel 6.7.4. van VLAREM II betreffende de geluidsnormen in de omgeving. Afwijkingen op het maximum van 85 dB(A) LAeq,15min zijn geregeld in artikel 6.7.3.§3 en zijn onderhevig aan:

- een aanvraag/goedkeuring bij/door het college van burgemeester en schepenen;
- max. 12 gelegenheden per jaar én max. 2 gelegenheden per maand én de sommatie van deze gelegenheden mag zich maximaal over 24 kalenderdagen per jaar spreiden.

De aanvragen tot afwijkingen van de geluidsnormen worden steeds behandeld conform de richtlijnen van stad Gent (<https://stad.gent/nl/cultuur-sport-vrije-tijd/zelf-een-evenement->

organiseren/administratie-bij-het-organiseren-van-evenementen/vergunningen-voor-elektronisch-versterkte-muziek). Hierin worden, bij goedkeuring van de aanvraag, ook voorwaarden opgenomen betreffende monitoring van de geluidsniveaus (waartoe de voorwaarden ook gereld worden door VLAREM II) én communicatie naar de buurt.

Het beheer van deze zalen is dus de verantwoordelijkheid van de school. Zij staan dan ook in voor de naleving van de gebruikelijke regelgeving en responsabilisering van de gebruikers.

4. Het nieuwbouvvolume van het kinderdagverblijf komt deels in de plaats van een bestaande bouwvleugel met een gelijkaardige bouwhoogte en sluit aan op een bestaande bouwvleugel die ook reeds een gelijkaardige bouwhoogte kent. De footprint van de nieuwbouw is wel een stuk groter. De impact op de aanpalende percelen wordt minimaal gehouden door de teruggesprongen verdiepingen. De bebouwing valt onder een theoretische 45 graden lijn die vertrekt vanop de perceelsgrenzen. Enkel een klein deel ten oosten valt hier beperkt buiten. Zo ligt de eerste verdieping ook op een dertigtal meter van de achtergevels van de woningen aan de August Van Bockxstaelestraat en op 25m van de achtergevel van de woningen aan de Franse Vaart. De tweede teruggesprongen verdieping neemt nog meer afstand en bevat geen verblijfslokalen waardoor geen inkijk wordt verwacht. Naar oriëntatie toe zal er geen schaduwimpact zijn op de zuidelijk gelegen tuinen van de woningen langs de August Van Bockxstaelestraat. Er wordt een beperkte impact verwacht op de tuinen van de woningen langs de Fransevaart, maar dit is aanvaardbaar rekening houdend dat dit slechts voorkomt in een bepaalde tijdspanne doorheen de dag en voornamelijk in de wintermaanden. Bovendien is in de huidige situatie door de inplanting van de bestaande gebouwen tegen de noordelijke perceelsgrenzen reeds een schaduwimpact aanwezig. De oostelijke aanpalende tuin is diep in vergelijking met de omliggende stadstuinen waardoor hier tuindelen overblijven waar geen schaduwimpact zal zijn.

Drie bouwlagen wordt in Ruimte voor Gent beschouwd als de basisschaal in een stedelijke omgeving. De bouwhoogte en plafondbouwhoogte van de bouwlagen zijn afgestemd op de bestaande bebouwing die over twee hoge bouwlagen beschikt. De dakrandhoogte van het nieuwbouvvolume is afgestemd op de liftuitloop waardoor deze technische voorzieningen niet waarneembaar zijn vanop straat en in de ruime omgeving. De derde bouwlaag is bovendien noodzakelijk in functie van de integrale toegankelijkheid van dit scholencomplex. De bovenste verdieping heeft bovendien een beperkte oppervlakte waardoor de ruimtelijke impact op de aanpalende percelen beperkt zal zijn. Door de centrale positie van het nieuwbouvvolume wordt net de impact minimaal gehouden.

5. De borstweringen rondom het terras en groendak op de eerste verdieping heeft een hoogte van 1,30m en bestaat uit brede verticale stalen latten met beperkte tussenvoegen. Dit terras wordt enkel benut door één leefgroep van 15 kinderen en de begeleiders. Rekening houdend met de leeftijd van de kinderen zullen zij niet overheen deze borstwering kunnen kijken. Ook wordt dit terras gebruikt tijdens werkdagen en niet 's avonds of in het weekend. De impact op de privacy van de aanpalende percelen wordt dan ook als aanvaardbaar beschouwd.

De geluidsoverlast waarvan sprake is eigen aan een schoolomgeving die reeds decennia in deze wijk aanwezig is. Dit is normaal in een stedelijk woongebied waarbij een diversiteit aan functies noodzakelijk is om een levendige wijk te bekomen. De schoolactiviteiten gaan bovendien voornamelijk enkel door tijdens werkdagen en niet 's avonds of in het weekend.

6. AGION is geen verplichte adviesinstantie in een omgevingsvergunningsprocedure. Het project zelf kan bezwaarlijk als te dens worden beschouwd. De ingrepen zorgen juist voor compactere bebouwing en grotere aaneengesloten onbebouwde en vergroende ruimtes, zeker in vergelijking met de bestaande toestand waarvan een deel wordt gesloopt of momenteel verhard is.

7. De aanvraag werd geadviseerd door het team Stadsbouwmeester. Het project voor de uitbreiding van de basisschool De Kleurdoos en het bijhorende kinderdagverblijf is een zoektocht geweest in het inpassen van een beperkte uitbreiding van de bestaande functies zonder daarbij de draagkracht en eigenheid van de site te onderkennen en overschrijden. Doorheen het ontwerpproces zijn de architecten daar op wonderlijke wijze in geslaagd. Dit beloftevolle bureau bewees met verschillende kleinere verbouwingen van bestaande scholen, maar vooral met de uitbreiding van de gemeenteschool in Zarren dat ze zeer treffend het opgegeven programma kunnen vertalen in een project met een sterke eigen en eigentijdse architectuur.

Het project voor de Kleurdoos en Kinderdagverblijf De Kereltjes aan de Fransevaart is een beperkte uitbreiding aan het bestaand volume, na afbraak van bestaande bebouwing. Dit soort opdrachten leidde in het verleden in stedelijke opgaves al vaak tot een typische Vlaamse aanpak van kotjes bijbouwen en blijven bijbouwen. Hier hanteren de ontwerpers een heel andere strategie die zeer goed de uitdagingen samenbrengt: het project voegt twee duidelijke eigen volumes/vormen toe, geen kot tegen een kot, maar een project dat een nieuw deel toevoegt en de school daarmee ook afwerkt. Een finaal voorstel dat zich inpast op de beschikbare site, met respect voor de naburige bebouwing, de stedenbouwkundige en technische regels, maar heel bewust ook gaat voor nieuwe kwaliteit. Het ontwerp haalt het project uiteen in twee eenvoudige delen, elk met een eigen architectuurtaal en vorm.

Langsheen de Fransevaart wordt de turnzaal verdiept ingepast. In het ontwerp wordt de bestaande karakteristieke bakstenen muur grotendeels behouden en ingezet als nieuwe gevel. Een groot raam in plaats van een poort toont spelende en sportende kinderen in de turnzaal. Door de zaal verdiept in te passen (wat op zich een hogere bouwkost met zich meebrengt), wordt de impact van de grotere zaal op de omgeving sterk beperkt. Door ze als een los volume aan de straatzijde te plaatsen kan de turnzaal ook na de uren beperkt gebruikt worden. Dit is niet alleen een meerwaarde maar ook een stedelijke noodzaak. Ruimte is schaars, zalen in stadsgebouwen ook, dus we moeten zoeken naar medegebruik, en breed gebruik waar mogelijk, zonder de draagkracht van de buurt te overschrijden. Dat kan ook hier, want het blijft beperkt tot de turnzaal van een basisschool. Het loskoppelen van de turnzaal van het tweede volume en ook de rest van de school (met uitzondering van de ondergrondse verbinding die het handig maakt voor leerlingen om naar de zaal te gaan) zorgt voor een rustige tussenruimte net achter de oude bakstenen muur. Daar kunnen kindjes veilig aan de voordeur van het kinderdagverblijf afgezet worden, daar kunnen fietsen gestald worden, daar kan een boom en wat groen voorzien worden. Een antichambre die zorgt voor een rustige overgang tussen straat en school. Hierbij wordt maximaal ingezet op vergroening en een natuurlijke aanleg, er worden dan ook een aantal bomen voorzien.

Tegen het bestaande schoolgebouw aan passen de ontwerpers een tweede volume in. Hier wordt het Kinderdagverblijf De Kereltjes terug ingepast. Het volume moet een heel aantal randvoorwaarden weten op te lossen. Het gevraagde programma van het kinderdagverblijf en enkele ondersteunende functies voor de basisschool moeten op het kleine perceel ingepast worden. Tegelijkertijd dient de nieuwbouw ook de bestaande school af te werken en functioneel aan te vullen. Tenslotte is het ook cruciaal rekening te houden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden en voldoende afstand te houden tot de bebouwing in de bouwblokschil. Die ruimte vinden de ontwerpers door enerzijds een deel van de bestaande school (een hoge dwarsvleugel die tot tegen de buurpercelen aangebouwd was) te slopen en anderzijds door het noodzakelijk programma slim en efficiënt te stapelen.

Het resultaat is een “kwartje bruidstaart”. Een mooi geproportioneerd volume: een kwart cirkel in plan, een getrappt volume in snede en aanzicht. Dit volume is het gevolg van de noodzakelijke afstandsregels, de aan te bouwen muur van de school en een nieuwe gevel naar de antichambre richting Fransevaart. De stapeling verklaart mee de getrapte vorm: een ruim ingevulde gelijkvloerse verdieping met twee leefgroepen, een kleinere eerste verdieping met slecht één leefgroep en een kleine tweede verdieping met de technische ruimtes en een vide die licht biedt aan het volledige kinderdagverblijf. Op die verdieping komen dus geen gebruikers en is er dus ook geen inkijk naar de burens. Functioneel komt hier een Kinderdagverblijf, bij avond en in het weekend wordt in dit volume geen programmering voorzien. Dit gebouw sluit mooi aan op de zijgevel van de bestaande basisschool en heeft een eigen goed geproportioneerde gevel naar de Fransevaart. De zelfstandigheid van dit nieuwe volume wordt versterkt door de eigen materialisatie en kleur: het volume wordt afgewerkt met een tegel in blauwe tint, die mee zorgt voor een versterking van de eigenheid van het gebouw binnen het ensemble. Van op het binnenplein krijgt het volume mede een sterke aanwezigheid, terwijl het van verderaf bij momenten zal neigen op te gaan in de lucht. Het schrijnwerk wordt voorzien in een bruine tint die complementair is met de blauwe tegel. De blauwe geveltegeltjes zijn een knipoog naar de naam van de school: De Kleurdoos.

Storende reflecties van de voorgestelde tegels tot in de aanpalende woningen is vergezocht rekening houdend met de afstand tussen het nieuwbouwdeel en deze woningen. Dergelijke materialen worden vaak in een stedelijke context toegepast.

8. De sloop van de bestaande schoolvleugel die heden tot op de perceelsgrenzen is gebouwd is stedenbouwkundig aangewezen. Door deze ingreep is een ruimtelijke verbinding tussen Fransevaart en de bestaande school mogelijk en verdwijnen de hoge blinde gevels in dit binnengebied. Een hoogte van 4,5m voor tuinmuren is reeds aanzienlijk. Een verder verhoging is niet aangewezen aangezien dit terug leidt tot de creatie van nieuw blinde gevels die het open karakter van de tuinzone in dit bouwblok in het gedrang brengt.

9. Een reliëfwijziging van een veertigtal cm is beperkt en bovendien vrijgesteld van vergunning. De stabiliteitstechnische impact is geen onderdeel van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Er wordt geen wateroverlast verwacht door de beperkte hoogteverschillen.

10. De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd door de Vlaamse Waterweg. Deze instantie stelt als voorwaarde dat voor de dimensionering van de infiltratievoorziening enkel de verticale wanden van de ondergrondse infiltratievoorziening in rekening gebracht mogen worden en dat de infiltratievoorziening niet onder de gemiddelde hoogste grondwaterstand

mag voorzien worden. Een correcte plaatsing van de infiltratievoorzieningen is de verantwoordelijkheid van de aanvrager. Mogelijke verzakkingen betreffen geen stedenbouwkundige aangelegenheid, maar moeten worden voorkomen door op gepaste wijze en volgens de regels van de kunst de grondwerken en nodige drainagewerken uit te voeren.

11. De nieuwe locatie van de hoogspanningscabine wordt niet toegelicht in de aanvraag. Dit betreft echter geen stedenbouwkundig bezwaar. Fluvius zal in samenspraak met stad Gent een gepast locatie onderzoeken.

12. De aanvraag werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd door Brandweerzone Centrum.

Kort samengevat zijn dit de belangrijkste momenten wat betreft gevoerde inspraak:

28/02/2020 infomoment voor ouders en buurtbewoners

1. Dit werd georganiseerd vlak na goedkeuring van het definitief ontwerp en ruim voor het indienen van de omgevingsvergunning. Deze timing is standaard voor een project van deze schaal waarbij het programma van eisen van in het begin vastligt en al ruim is voor de site.
2. Er was een toelichting van schepen Storms, Schepen Decruynaere, het ontwerp bureau FELT, FM onderwijs en de directie van de school en het kinderdagverblijf.
3. Op het einde was er de mogelijkheid om vragen te stellen en opmerkingen door te geven. Iedereen die wou is aan de beurt gekomen. Erna was er ook de mogelijkheid om naar voor te komen en nog bijkomende detailvragen te stellen aan de ontwerpers. Zij hadden hiervoor de plannen ook meegenomen. Toen werd o.a. de hoogte van de scheidingsmuur met de Van Bockxstaelestraat 17 besproken met de eigenares, dit betreft trouwens een eigen muur van de stad Gent, en de impact van de wijziging van de volumes op het zonlicht voor de woningen in de Van Bockxstaelestraat.
4. Op basis van de gegeven opmerkingen zijn volgende aanpassingen doorgevoerd:
 1. Balustrade terras leefruimte hoger (van 110 cm naar 130 cm) en compacter (de spijlen hebben een diameter van 8 cm met een tussenruimte van 4,5 cm)
 2. De hoogte van de muren grenzend aan de percelen van de Van Bockxstaelestraat 17 en 19 is afgestemd op de hoogste van de twee mogelijke referenties. Het stond toen nog niet vast of de hoogte zou afgestemd worden op hoogte van de muur langs de kleuterspeelplaats of op de muur langs de buitenruimte van het kinderdagverblijf. Het was de bedoeling om dit samen met de eigenaars van de aanpalende percelen te bepalen. Op dit vlak was verdere inspraak beloofd. Als nodig zouden we de bewoners van deze percelen nog extra toelichting geven. Maar op basis van de gekregen feedback was het evident om de hoogte van de muur af te stemmen op de meest hoge van de twee aangrenzende muren. Extra overleg was op zich niet

nodig en ook moeilijk door de uitbraak van de coronacrisis. Er werd hierover nog een brief verstuurd naar de eigenaars van deze percelen om dit te verduidelijken.

05/06/2020 gesprek in de gemeenteraadszaal

1. Georganiseerd op vraag van een aantal buurtbewoners
2. Aanwezigen: Schepen Storms, Schepen Decruynaere, FM Onderwijs, kabinetsmedewerkers, masterprojectleider dept Onderwijs en 10-tal buurtbewoners
3. Toelichting door schepen Storms over de stand van zaken en toelichting door FM Onderwijs over wijzigingen balustrade kinderdagverblijf
4. Vragen en antwoorden inhoudelijk en over de procedure
5. Op basis van de vragen is onderzocht of extra bomen in de tuin van het kinderdagverblijf mogelijk zijn. Er is per mail geïnformeerd dat dit niet mogelijk is na advies van de Groendienst.

18/06/2020: brieven verstuurd naar eigenaars van percelen die grenzen aan het bouwproject waar de scheidingsmuur wordt aangepakt tijdens de werken. In die brief wordt telkens toegelicht wat de wijziging zal zijn van de muur grenzend aan hun perceel.

Er kan worden gesteld dat er voldoende inspraakmogelijkheden zijn geweest en dat het project voldoende werd toegelicht aan de buurt.

De vraag om de plannen in huidige vorm af te voeren is niet mogelijk. Voorliggende aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen weigeringsgronden.

14. Dit betreffen geen stedenbouwkundige bezwaren en worden niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument. Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

15. Het stadsontwikkelingsproject Keizerspoort is van een andere schaal. In de vergunningsprocedure van dit project werden de nodige onderzoeken inzake MER-plicht gevoerd. Er zijn geen cumulatieve effecten te verwachten. De voorgestelde schooluitbreiding en kinderdagverblijf hebben geen enkele negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige relatie met de verleende vergunningen voor het project van de Keizerspoort dat zich aan de Brusselsesteenweg bevindt. Integendeel, de nieuwe bewoners in dit project kunnen net gebruik maken van de uitgebreide gemeenschapsvoorzieningen.

16. De aanvraag bevat alle nodige informatie om een gegronde beoordeling te kunnen maken. Op het Omgevingsloket staan wegens mogelijke schending van de auteursrechten, niet alle plannen. Deze plannen kunnen steeds worden ingekeken aan de balie bouwen van

stad Gent. Het grote aantal gedetailleerde bezwaarschriften toont aan dat alle betrokkenen zich voldoende hebben kunnen informeren en dat het openbaar onderzoek correct is verlopen. De project-MER-screening is correct opgesteld, rekening houdend met de tellingen uitgevoerd door het Mobiliteitsbedrijf. Er zijn geen wettelijke ondergrenzen vastgelegd voor de opmaak van een mobiliteitstoets wat niet hetzelfde is als een MOBER. Voor een MOBER zijn de ondergrenzen:

- Woonfunctie 250 wooneenheden
- Handel, horeca, kantoren en diensten 7.500 m² bvo Industrie,
- KMO en ambacht 15.000 m² bvo
- Parkeerplaatsen 200 parkeerplaatsen

Voorliggende aanvraag valt hier ruim onder. Zelfs een gecumuleerde activiteit van meer dan 50 pae/uur wordt hier niet verwacht aangezien in de huidige tellingen minder dan 10 wagens per uur in de Onderwijsstraat halteren voor het brengen van leerlingen. De uitbreiding van de bestaande school, STIBO en kinderdagopvang is beperkt en voornamelijk gericht naar de buurt. Het inschrijvingssysteem van stad Gent, dat deels rekening houdt met de nabijheid van de school tot de woonplaats van het kind, garandeert een effectief buurtgericht onderwijs. Er worden dan ook geen cumulatieve effecten verwacht.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp van de schooluitbreiding en kinderdagopvang is tot stand gekomen na opmaak van een masterplan waarin eerst gezocht werd naar een optimalisatie van de bestaande gebouwen om een zo'n compact en efficiënt mogelijk scholencomplex te realiseren. De afbraak van enkele minder interessante gebouwdelen, zowel stedenbouwkundig als programmatorisch, is een ruimtelijke meerwaarde voor zowel het volledige bouwblok door het verdwijnen van blinde wachtgevels als door de creatie van aaneengesloten onbebouwde ruimtes op het terrein. De voorgestelde nieuwbouw is compact en sluit optimaal aan op de bestaande bebouwing op vlak van bouwhoogtes. De inplanting van het nieuwbouwwolume is centraal gelegen op een plek die reeds deels bebouwd is. Er wordt rekening gehouden met de aanpalende percelen door enerzijds de verdiepingen voldoende te laten terugspringen ten opzichte van de perceelsgrenzen en anderzijds de derde bouwlaag enkel als circulatieruimte zonder verblijfsfuncties te voorzien. Ook de nieuwe sporthal stelt zich bescheiden op ten opzichte van de aanpalende panden door deze deels ondergronds te voorzien. De integratie van de bestaande voorgevel versterkt de herkenbaarheid van de plek en is een duidelijk leesbare toegang tot zowel de school als het kinderdagverblijf.

De impact op de aanpalende percelen wordt minimaal gehouden door de teruggesprongen verdiepingen. De bebouwing valt onder een theoretische 45 graden lijn die vertrekt vanop de perceelsgrenzen. Enkel een klein deel ten oosten valt hier beperkt buiten. Zo ligt de eerste verdieping ook op een dertigtal meter van de achtergevels van de woningen aan de August Van Bockxstaelestraat en op 25m van de achtergevel van de woningen aan de Franse Vaart. De borstwering rondom het dakterras van het kinderdagverblijf is voldoende hoog en heeft een gesloten karakter waardoor geen overmatig inkijk wordt verwacht. De tweede teruggesprongen verdieping neemt nog meer afstand en bevat geen verblijfslokalen waardoor ook geen inkijk wordt verwacht. Naar oriëntatie toe zal er geen schaduwimpact zijn op de zuidelijk gelegen tuinen van de woningen langs de August Van Bockxstaelestraat. Er wordt een beperkte impact verwacht op de tuinen van de woningen langs de Franse vaart,

maar dit is aanvaardbaar rekening houdend dat dit slechts voorkomt in een bepaalde tijdspanne doorheen de dag en voornamelijk in de wintermaanden. Bovendien is in de huidige situatie door de inplanting van de bestaande gebouwen tegen de noordelijke perceelsgrenzen reeds een schaduwimpact aanwezig. De oostelijke aanpalende tuin is diep in vergelijking met de omliggende stadstuinen waardoor hier tuindelen overblijven waar geen schaduwimpact zal zijn.

De open ruimte rondom de sprothal vormt een duidelijke meerwaarde. In deze ruimte worden voldoende fietsenstallingen voorzien en krijgt het ritueel van brengen en halen van kinderen voldoende ruimte, zonder dat het openbaar domein van de Fransevaart wordt overbelast. De zone tussen voorgevel en rooilijn is echter onbestemd momenteel. Deze zone wordt via bijzondere voorwaarde ingegroend, zodat geen misbruik van deze ruimte van wildparkeren mogelijk wordt.

De verschijningsvorm van de gebouwen is hedendaags en doet geen afbreuk aan het straatbeeld. De nieuwe toegang tot het scholencomplex is hierdoor duidelijk afleesbaar vanaf de Fransevaart. Er komt een kwalitatieve architectuur tot stand, positief beoordeeld door het team van de Stadsbouwmeester.

De uitbreiding van de bestaande school, STIBO en kinderdagverblijf is wegens bovenstaande argumentatie dan ook ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar in het bestaande stedenbouwkundige weefsel. De nieuwe sporthal biedt eveneens een dubbel gebruik voor buurtgerichte activiteiten wat een stedenbouwkundige meerwaarde is. Multifunctionele gemeenschapsvoorzieningen zijn immers een noodzakelijk onderdeel voor de creatie en behoud van een levendig en heterogene stad.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Er is een lopende milieuvergunning op de bestaande schoolsite (dossier M03/44021/1594/1/A/1). In de huidige bijzondere voorwaarden is opgenomen dat voor het (her)gebruik van hemelwater en hemelwaterstudie opgemaakt moest worden. De studie is beschikbaar en werd op 2 juli 2020 goedgekeurd door VMM - Omgevingsvergunningen Gentse Kanalen, Dender & Boven-Schelde. De actiepunten uit de hemelwaterstudie dienen overeenkomstig de goedgekeurde timing te verlopen. Voor het overige zijn er geen opmerkingen inzake de gevraagde ingedeelde inrichtingen en activiteiten.

CONCLUSIE

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

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Rubriek	Conclusie	Omschrijving	Hoeveelheid
----------------	------------------	---------------------	--------------------

3.2.2°a)	Aktename	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) (Verandering)	602 m ³ /jaar
16.3.2°a)	Aktename	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) (Nieuw)	45 kW
43.1.1°b)	Aktename	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas (Verandering)	32 kW

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20200407-0063) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) vermeerdering geloosd huishoudelijk afvalwater klasse 3	1921 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp klasse 3	45 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag gevaarlijke producten, zijnde schoonmaakproducten klasse 3	81 kg

43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas Stookinstallaties klasse 3	1332 kW
------------------	--	---------

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de optimalisatie en uitbreiding van basisschool De Kleurdoos en kinderdagverblijf De Kereltjes aan Stad Gent (O.N.:0207451227) gelegen te Fransevaart 28, Onderwijsstraat 8, 10 en 12, 9050 Gent-Ledeberg, met inrichtingsnummer 20200407-0063, omvattende volgende rubrieken:

Rubriek	Conclusie	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	Aktename	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Lozing huishoudelijk afvalwater in openbare riolering (Verandering)	602 m ³ /jaar
16.3.2°a)	Aktename	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp (Nieuw)	45 kW
43.1.1°b)	Aktename	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas Stookinstallaties (Verandering)	32 kW

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20200407-0063) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) vermeerdering geloosd huishoudelijk afvalwater klasse 3	1921 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp klasse 3	45 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag gevaarlijke producten, zijnde schoonmaakproducten klasse 3	81 kg
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas Stookinstallaties klasse 3	1332 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarden voor de geplande werken:

Het advies van De Vlaamse Waterweg nv afgeleverd op 7 oktober 2020 onder ref. AB/2020/678 moet strikt nageleefd worden.

Het advies van FOD Binnenlandse Zaken, Algemene Directie van de Civiele Veiligheid afgeleverd op 1 september 2020 onder ref. Beslissing 4330 moet strikt nageleefd worden.

Het advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 28 augustus 2020 onder ref. 055880-017/SS/2020 moet strikt nageleefd worden.

De voortuinzone aan de Fransevaart moet maximaal worden ingegroend, met uitzondering van de noodzakelijke toegangen tot de gebouwen en de opritten voor de nooddiensten die deels in grindgazon kunnen worden aangelegd. (zie indicatieve planaanduiding).

De algemene en sectorale milieuvorwaarden 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:

De actiepunten uit de hemelwaterstudie dienen overeenkomstig de goedgekeurde timing te verlopen.

Op de nieuwe locatie Fransevaart 28 is er een aktenaam voor het exploiteren van een werkplaats en magazijn ten behoeve van onderhoudsdienst sociale woningbouwmaatschappij (gebouwenbeheer) (dossier 4765). Hiervan moet een stopzetting gemeld worden.

Advies VMM: er wordt geen rubriek 55-boringen aangevraagd. In het aanvraagdossier zijn geen gegevens van de geplande boordiepte opgenomen. Indien de boringen toch dieper zijn moet alsnog een vergunning aangevraagd worden voor rubriek 55.1.

Werfverkeer

In functie van de organisatie van het werfverkeer dient het Mobiliteitsbedrijf en cel Minder Hinder gecontacteerd te worden. De stad heeft samen met verschillende werkgeversorganisaties uit de bouwsector het 'Charter Werftransport' onderschreven. De werf moet georganiseerd worden rekening houdend met het <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidies-cijfers-scholenwerking/kinder-en-jongerenmobiliteit/charter-werftransport>.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2021_CVB_00271 - OMV_2020019119 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de optimalisatie en uitbreiding van basisschool De Kleurdoos en kinderdagverblijf De Kereltjes - met openbaar onderzoek - Fransevaart 28, Onderwijsstraat 8, 10 en 12, 9050 Gent-Ledeberg - Vergunning