



2021_CVB_04564 OMV_2020169171 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het vernieuwen en herinrichten van de didactische keukens van de Hotelschool en het renoveren van de bestaande lokalen (blok C) en het hernieuwen en veranderen (door uitbreiding) van de vergunning voor het exploiteren van een hotelschool - met openbaar onderzoek - Lange Violettestraat 10 en 12, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 april 2021

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen
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?

Stad Gent GEMEENTE heeft een aanvraag (OMV_2020169171) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 december 2020.

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

- Onderwerp: het vernieuwen en herinrichten van de didactische keukens van de Hotelschool en het renoveren van de bestaande lokalen (blok C) en het hernieuwen en veranderen (door uitbreiding) van de vergunning voor het exploiteren van een hotelschool
- Adres: Lange Violettestraat 10 en 12, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2510L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 januari 2021.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 april 2021.

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 in een binnengebied langs de Lange Violettestraat. De omgeving aan de straatzijde bestaat uit gesloten bebouwing met 3 tot 5 bouwlagen en een variatie aan dakvormen. De straat kenmerkt zich door een variatie van functies. In het binnengebied bevinden zich enkel grootschalige gebouwen waaronder de Hotelschool zelf die een bouwhoogte van bijna 17m heeft.

Het gebouw aan de straatzijde is opgenomen als 'Herenhuis' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 93173). Hieraan worden geen handelingen gepland.

De site betreft een schoolgebouw voor TSO en BSO opleidingen (hotel, restaurant en keuken, brood en banket), waar buiten de klassieke schooluren ook lessen worden gegeven door CVO Gent. De hotelschool telt een 395 leerlingen, voor CVO is dit op jaarbasis een kleine 1.000. De inrichting beschikt over diverse administratieve diensten, alsook een proefwinkel. De bezetting van de restaurants is meestal niet meer dan 60 personen. In uitzonderlijke gevallen zijn dit er 110. In de keukens staan soms 2 klassen samen wat meestal niet meer is dan 30 personen.

De aanvraag betreft het vernieuwen en herinrichten van de didactische keukens van de Hotelschool en het renoveren van de bestaande lokalen (blok C). Bijkomend wordt een volume-uitbreiding voorzien in de vorm van een terras aan de oostzijde van het gebouw grenzend aan het restaurant op de eerste verdieping (blok D).

BLOK C

Op het gelijkvloerse niveau wordt een herindelingsplan van de lokalen voorzien. In de voorgevel wordt een nieuwe nooddeur geplaatst. Een gelijkvloerse technische ruimte wordt gesloopt aan de noordzijde waardoor een nieuwe patio ontstaat. In de gemene muur wordt een nieuwe deur voorzien die uitkomt op een onbebouwd perceel op de plannen aangeduid als openbare gang. De gemene muur wordt verlaagd tot 2,25m. Hiervoor heeft het bestuur een vergadering met de naastliggende burens georganiseerd en dit werd door hen ook goedgekeurd volgens de motivatienota. In de gevel aan de bar komen nieuwe raampartijen met zicht op deze patio. Ook aan de noordelijke muur van de bar naar de openbare gang achter het perceel worden de

originele vaste ramen terug opengewerkt, met het gebruik van ondoorzichtig glas om de privacy te garanderen.

Op de eerste verdieping wordt een herindeling van de didactische keukens voorzien. Op het bestaand plat dak boven het gelijkvloerse economaat wordt er een terras voor restaurant Lieven Bauwens gecreëerd. Het dakterras is toegankelijk tot op 2m van de perceelgrenzen. De overige dakoppervlakte wordt ingericht als groendak. Om dit terras uit te voeren worden de twee volumes van de oorspronkelijke bloembakken op de eerste verdieping gesloopt en in de vrijgekomen geveldelen komen nieuwe raampartijen.

Op de derde verdieping wordt eveneens een herindeling van de didactische keukens voorzien. Op het plat dak van de westelijke vleugel worden nieuwe luchtgroepen geplaatst. Op de westelijke perceelsgrens wordt hiervoor een zichtscherm voorzien met een hoogte van 1,80m bestaande uit een zelfdragende structuur met roestbestendige bekleding.

BLOK D

Aan de oostelijke zijde wordt er een nieuwe luifel voorzien die verschillende functies op zich neemt. Enerzijds laat deze ingreep toe om een terras voor het restaurant te maken, anderzijds dient dit als afdak voor de gelijkvloerse fietsenstalling. De nieuwe luifel neemt de plaats in van een bestaande parking voor auto's. De luifel heeft een oppervlakte van 78m² en een hoogte van 3,35m. De luifel staat op 0,65m van de linkerperceelsgrens en op 2,20m van de achterste perceelsgrens van de linkeraanpalende woning. Aan de linkerzijde wordt naast het terras een 2,05m breed groendak voorzien.

OMGEVINGSAANLEG

De omgevingswerken beperken zich tot de zone waarin de nieuwe luifel uitgevoerd wordt en achteraan waar de bestaande verharding voor autoparkeren wordt uitbroken. In de bestaande toestand zijn er 106m² groenzones, 210 m² groendaken en 1.270m² niet-waterdoorlatende verhardingen. In de nieuwe toestand zijn er 172m² extra groenzones, 89m² extra groendaken en 86m² nieuwe waterdoorlatende verharding. De oppervlakte aan niet-waterdoorlatende verharding bedraagt 1.000m².

Het ontwerp voorziet een vermindering van 10 parkeerplaatsen voor auto's ten voordele van een uitbreiding van de bestaande fietsenstallingen en groenzones. Eén parkeerplaats achteraan, bestemd voor leveringen blijft behouden.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het hernieuwen en veranderen (door uitbreiding) van de vergunning voor het exploiteren van een hotelschool. De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een schoolgebouw voor TSO en BSO opleidingen (hotel, restaurant en keuken, brood en banket), waar buiten de klassieke schooluren ook opleiding wordt gegeven door CVO Gent.

De Hotelschool Gent telt zo'n 395 leerlingen, voor CVO is dit op jaarbasis een kleine 1000 leerlingen. Het gebouwencomplex omvat voornamelijk onderwijslokalen. Daarnaast beschikt de inrichting ook over administratieve diensten, alsook een proefwinkel.

Het voorwerp van de aanvraag omvat :

- Uitbreiding lozen huishoudelijk afvalwater
- Vervangen hoogspanningstransformator
- Verminderen van het stallen van voertuigen, andere dan personenwagens

- Vervangen koelinstallaties en koelgroepen
- Vervangen stookinstallaties
- Uitbreiden bakkerijtoestellen
- Uitbreiden opslag (afval)frituurolie
- Uitbreiden opslag gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (< 30 l)
- Verwijderen opslag gevaarlijke producten in verplaatsbare recipiënten (>30 l)

De inrichting gaf reeds aanleiding tot klachten door geluidshinder afkomstig van de luchtgroepen op het dak.

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) Uitbreiden lozingsdebiet huishoudelijk afvalwater klasse 3 Verandering	1000 m ³ /jaar
6.4.1°	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l Uitbreiden opslag (afval)frituurolie. Er zullen 40 bidons worden opgeslagen met een individuele inhoud van 15 L. klasse 3 Verandering	200 liter
12.2.1°	transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 100 kVA tot en met 1.000 kVA Vervangen oude hoogspanningstransformator door een nieuwe oliegekoelde hoogspanningstransformator klasse 3 Verandering	170 kVA
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Vervangen en uitbreiden koelinstallaties en koelgroepen klasse 3 Verandering	40,32 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen klasse 3 Nieuw	600 liter
43.1.2°a)	stookinstallaties (meer dan 2 000 kW tot en met 5 000 kW) wanneer het een inrichting betreft vermeld in sub 1°, a) of b) Vervangen stookinstallaties klasse 2 Verandering	353 kW
45.8.1°b)	bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melk, suiker of cacao, indien volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Uitbreiden bakkerijtoestellen klasse 3 Verandering	4,3 kW

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

17.3.3.1 | Opslag van oxiderende, schadelijke, corrosieve en irriterende stoffen | 610 liter
15.1.1 | Stallen van voertuigen, andere dan personenwagens | 6 stuks

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 17/05/2011 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van de voorbouw en de nieuwbouw van de middenbouw. (2010/1031)
- Op 09/09/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een nieuwe evacuatietrapp in de hotelschool. (2015/09090)

Milieuvergunningen

- Op 12/04/2001 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een scholencomplex. (7313/E/1)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen**. De adviesvraag is verstuurd op 12 januari 2021. Op 25 maart 2021 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 12 februari 2021 onder ref. 018845-024/FR/2021:

Besluit: GUNSTIG

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.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud..

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 ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften:

1. In het binnengebied tussen 18m en 40m bouwdiepte en in het bebouwbaar binnengebied bedraagt het begroeningspercentage minimum 10% van de perceelsoppervlakte. De aanvraag voorziet een lager percentage.
2. De bouwhoogte in het bebouwbaar binnengebied kan maximaal 10m bedragen. De aanvraag voorziet een zichtscherms op de westelijke perceelsgrens bovenop het dak tot een bouwhoogte van 14,85m.

Overeenkomstig artikel 4.4.1. VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

1. Achteraan wordt de bestaande verharding voor autoparkeren uitgebroken. In de bestaande toestand zijn er 106m² groenzones, 210 m² groendaken en 1.270m² niet-waterdoorlatende verhardingen. In de nieuwe toestand zijn er 172m² extra groenzones, 89m² extra groendaken en 86m² nieuwe waterdoorlatende verharding. Er wordt in totaal 278m² groenzone voorzien wat overeenkomt met 9% van de perceelsoppervlakte van 2.993m². Rekening houdend met de onderwijsfunctie en bijhorende noodzaak voor verharde buitenruimtes en noodzakelijke wegenis voor nooddiensten is dit een aanvaardbare afwijking.

Volgende afwijking is niet aanvaardbaar:

2. Het zichtscherms neemt het zonlicht op de aanpalende percelen weg en overschrijdt ruimschoots de BPA-voorschriften inzake bouwhoogtes. De plaatsing van dergelijk zichtscherms is ruimtelijk niet aanvaardbaar. De afwijking kan niet als beperkt worden beschouwd.

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, zevende wijziging van kracht op 20 december 2020.

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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Het perceel is gelegen in de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Gent', maar de vergunningsplichtige bodemingrepen zijn kleiner dan 100m² waardoor een archeologienota niet noodzakelijk is.

5. WATERPARAGRAAF

De inrichting is niet gelegen in een overstromingsgebied of een risicozone voor overstromingen.

De lozing van het afvalwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing werd besproken onder het aspect afvalwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig) in niet overstromingsgevoelig gebied. De impact van het bodemvreemd materiaal werd besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

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

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 21 januari 2021 tot 19 februari 2021. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 3 bezwaren ingediend. Het betreft feitelijk grotendeels hetzelfde bezwaarschrift ingediend door drie partijen.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Er wordt gevraagd geen bijkomende inkijk naar de aanpalende percelen te creëren. Hiervoor moeten ramen worden geblindeerd.
2. Er wordt gevraagd, behoudens vestiging of bestaan van een erfdienstbaarheid, dat de nieuwe gelijkvloerse patio geen toegang neemt tot de doorgang op de plannen aangeduid als openbare gang.
3. Er is bezwaar tegen het dakterras aan restaurant Lieven Bauwens wegens mogelijke overlast naar de aanpalende percelen inzake inkijk, geluid en verhoging van de inbraakgevoeligheid. Het terras zou boven de scheidingsmuren uitkomen. Er wordt gevraagd enkel een groendak te voorzien. Er wordt gevraagd het terras aan restaurant Keizer Karel enkel bruikbaar te stellen tijdens de uren van het dagonderwijs en geen gebruik te voorzien na de schoolperiodes. Dergelijke terrassen zijn vreemd aan een onderwijsfunctie.
4. Er wordt gevraagd om geen zichtscherm te voorzien op de westelijke perceelsgrens ter hoogte van de technische installaties op de derde verdieping en om deze installaties maximaal achteruit te plaatsen weg van de perceelsgrens. Er is geluidshinder afkomstig van de technische installaties op het dak.

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

1. Om te voldoen aan het burgerlijk wetboek moeten alle nieuwe raamopeningen op minder dan 1,90m afstand van de perceelsgrenzen worden geblindeerd. Hoewel dit een burgerrechtelijke kwestie betreft, heeft de voorgestelde ingreep ook een ruimtelijke impact. Via voorwaarden wordt deze blindering opgelegd.
2. Dit betreft een louter burgerrechtelijke kwestie. De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed.
3. Beide terrassen horen bij de didactische restaurants en zijn onderdeel van een gemeenschapsvoorziening. Het betreffen dus geen recaterrassen. Op de website van de hotelschool is duidelijk aangegeven dat deze restaurants enkel onder de middag open zijn voor publiek. Het is niet mogelijk om in een omgevingsvergunning het gebruik van ruimtes of functies te beperken binnen bepaalde uren. Aangezien het hier gemeenschapsvoorzieningen betreft en ook stad Gent een goed nabuurschap nastreeft, zijn er voldoende garanties dat er geen overmatige hinder zal ontstaan door deze terrassen. Het terras aan restaurant Lieven Bauwens is bovendien ingesloten door hogere muren. Ook de scheidingsmuren van het aanpalende percelen zijn hoger. Er ontstaat geen overmatige inkijk. Ook is de inbraakgevoeligheid door deze hoge muren verwaarloosbaar.
4. Het zichtscherm neemt het zonlicht op de aanpalende percelen weg en overschrijdt ruimschoots de BPA-voorschriften inzake bouwhoogtes. De plaatsing van dergelijk zichtscherm is ruimtelijk niet aanvaardbaar. De installaties moeten ter compensatie maximaal achteruit worden gepositioneerd zodat een ruimere afstand tot de perceelsgrenzen wordt gerealiseerd.

Met deze aanvraag worden nieuwe installaties geplaatst enerzijds, anderzijds worden veranderingen aan bestaande verouderde installaties voorzien. Enerzijds worden door de exploitant een aantal maatregelen genomen om geluidshinder te beperken: De luchtgroepen op het dak worden voorzien van een omkasting en zullen voorzien worden van geluidsdempers.

- De afblaas en verse lucht aanvoer zijn weg georiënteerd van de burens.
- Er zal gebruik gemaakt worden van voldoende grote kanalen en roosters, zodat de luchtsnelheid (en dus geluidstransmissie) beperkt blijft.
- De installaties werden zo opgesteld dat deze de omgeving minimaal hinderen en aan de vigerende geluidsnormen zullen voldoen.

Anderzijds wordt, om te garanderen dat aan de vigerende geluidsnormen wordt voldaan, als bijzondere voorwaarde opgelegd dat binnen de 3 maanden na in gebruik name van de technische installaties, een akoestisch onderzoek dient te gebeuren door een VLAREM erkend geluidskundige volgens de bepalingen van bijlage 4.5.2 van VLAREM II. Dit akoestisch onderzoek bevat een evaluatie van de toestellen afzonderlijk, alsook het geheel van de inrichting. Indien uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat sanering noodzakelijk is, een saneringsplan dient opgesteld te worden zoals bedoeld in bijlage 4.5.3 van VLAREM II. Na uitvoering van het saneringsplan moet een controlemeting uitgevoerd worden door een volgens om na te gaan of de inrichting voldoet aan de vigerende VLAREM-geluidsnormen.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De gevraagde handelingen verbeteren de werking van de hotelschool. De wijzigingen vallen grotendeels in het bestaande bouwvolume waardoor er een beperkte ruimtelijke impact ontstaat. Het nieuwe terras aan restaurant Keizer Karel houdt voldoende afstand tot de perceelsgrens of voorziet in een groenbuffer in de vorm van een groendak. De aanvraag voorziet eveneens in een bijkomende ontharding en vergroening van de site waardoor de ingrepen in zijn geheel ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

aspect afval

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

aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent, vastgesteld door de Vlaamse Regering in de stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 op 18 december 2015.

Bij de exploitatie van de Hotelschool Gent komt huishoudelijk afvalwater voort. Dit afvalwater is afkomstig van de sanitaire voorzieningen, wasmachine, reiniging schoolgebouw en (didactische)

keukens. Deze activiteiten kunnen aanzien worden als gelijkgesteld met huishoudelijke activiteiten.

Er wordt geen bedrijfsafvalwater voortgebracht.

Het afvalwater wordt geloosd in de openbare riolering. Er is een schommeling in debieten te voorzien, welke de schoolkalender volgt.

aspect hemelwater

Op de site van de Hotelschool Gent zijn twee hemelwaterputten van 20.000 L aanwezig. De daken van de bestaande gebouwen zijn hierop aangesloten. Met deze aanvraag worden geen nieuwe hemelwaterputten geplaatst.

Dit hemelwater wordt aangewend voor de sanitaire toepassingen. Voor de overige activiteiten wordt leidingwater gebruikt.

Met deze aanvraag worden alle nieuwe buitenverhardingen uitgevoerd met waterdoorlatende materialen. Een uitzondering hierop zijn de hergebruikte klinkers onder de nieuwe luifel.

Daarnaast worden er ook nieuwe groendaken geplaatst en wordt het totale verharde oppervlakte verminderd door de aanleg van nieuwe groenzones. Hierdoor worden ook nieuwe zones gecreëerd naar waar het hemelwater vanop de overige verhardingen op natuurlijke wijze in de bodem kan infiltreren.

Momenteel zijn er op de site geen specifieke infiltratievoorzieningen aanwezig, wel kan hemelwater in groenzones infiltreren.

Met deze aanvraag zal er een infiltratievoorziening geplaatst worden, bestaande uit infiltratiekratten. Deze zal aangesloten worden op het oppervlakte van de nieuwe luifel. Ook een deel van de bestaande verharding zal hierop worden aangesloten.

De infiltratievoorziening zal een totaal buffervolume van 5.950 liter hebben en een oppervlakte van 9,52 m².

aspect bodem en grondwater

Volgende (brand)gevaarlijke vloeistoffen worden opgeslagen:

- Opslag brandbare vloeistoffen in verplaatsbare recipiënten, het betreft (afval) frituurolie (40 bidons met inhoud van 15 L).

Alle brandbare vloeistoffen in verplaatsbare recipiënten worden binnen opgeslagen en zullen voorzien worden van voldoende inkuiping. De recipiënten zijn voorzien van duidelijke labels en worden gestockeerd conform de geldende afstandsregels.

- Opslag gevaarlijke producten in kleine verpakkingen, het betreft onderhouds- en reinigingsproducten met diverse kenmerken in kleine verpakkingen.

Er zal voorzien worden in gepaste inkuiping. De recipiënten zijn voorzien van duidelijke labels en worden steeds afgesloten bewaard.

Een bestaande transformator van 630 kVA wordt vervangen door een nieuwe oliegekoelde transformator van 800 kVA.

Er wordt rekening gehouden met volgende punten:

- De transformator en schakelkasten worden beschermd tegen het binnendringen van regenwater of grondwater.
- De vloer(en), wanden en zoldering(en) van het lokalen waarin de transformatoren zijn geplaatst, hebben een brandweerstand $R_f \frac{1}{2}$ u.
- Ook deuren hebben een brandweerstand van een uur en zijn voorzien van een automatisch sluitingsmechanisme.
- De oliegekoelde transformator is voorzien van een vloeistofdichte inkuiping.

Omwille van deze voorzorgsmaatregelen kan besloten worden dat de effecten op de bodem minimaal zijn.

aspect geluid

De activiteiten worden binnen de gebouwen uitgevoerd en vinden plaats tijdens de dagperiode.

De luchtgroepen op het dak worden voorzien van een omkasting en zullen voorzien worden van geluidsdempers. De afblaas en verse lucht aanvoer zijn weg georiënteerd van de burens.

Daarnaast zal er gewerkt worden met voldoende grote kanalen en roosters, zodat de luchtsnelheid (en dus geluid) beperkt blijft.

De installaties werden zo opgesteld dat deze de omgeving minimaal hinderen en aan de vigerende geluidsnormen zullen voldoen.

De bestaande luchtgroepen op het dak gaven in het verleden reeds aanleiding tot klachten door geluidshinder. Met deze aanvraag worden nieuwe installaties geplaatst enerzijds, anderzijds worden veranderingen aan bestaande verouderde installaties voorzien. Om te garanderen dat aan de vigerende geluidsnormen wordt voldaan, wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat binnen de 3 maanden na ingebruikname van de technische installaties, een akoestisch onderzoek dient uitgevoerd te worden door een VLAREM erkend geluidskundige volgens de bepalingen van bijlage 4.5.2 van VLAREM II. Dit akoestisch onderzoek bevat een evaluatie van de toestellen afzonderlijk, alsook het geheel van de inrichting. Indien uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat sanering noodzakelijk is, een saneringsplan dient opgesteld te worden zoals bedoeld in bijlage 4.5.3 van VLAREM II. Na uitvoering van het saneringsplan moet een controlemeting uitgevoerd worden om na te gaan of de inrichting voldoet aan de vigerende VLAREM-geluidsnormen. Een verslag van het volledig akoestisch onderzoek, en desgevallend de saneringsplannen en de controlemeting, worden opgestuurd naar de Dienst Toezicht van de Stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

aspect lucht

De gebruikte koelmiddelen van de in de koelinstallaties, warmtepompen, koelgroepen zijn van het type HFK.

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

De koelinstallaties, warmtepompen, airconditioninginstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een

nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

De installaties die een hoeveelheid koelmiddel bevatten in ton CO₂-equivalent ≥ 5 ton moeten conform Vlarem II periodiek onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

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

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

De stookinstallaties worden vernieuwd. Er zijn vier stooktoestellen aanwezig waarvan 2 met een thermisch ingangsvermogen > 300 kWth.

Conform hoofdstuk 5.43 van VLAREM II moeten emissiemetingen worden uitgevoerd binnen een periode van drie maanden na de ingebruikname. Ter staving van de naleving, wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat de meetverslagen van de emissiemetingen van de 2 stookinstallaties > 300 kWth, binnen een termijn van 3 maanden na ingebruikname moeten bezorgd worden aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

Om hinder te beperken en het rendement te garanderen is het aangewezen de stookinstallaties aan een regelmatig onderhoud te onderwerpen.

Voor centrale stookinstallaties (gebruikt voor de verwarming van de gebouwen en optioneel voor de aanmaak van warm verbruikswater) zijn de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater van kracht. Dit betekent dat er door een erkende technicus tweejaarlijks een onderhoud/controle en vierjaarlijks vloeistof) een verwarmingsaudit (nadat het toestel vijf jaar in gebruik is) moet uitgevoerd worden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

aspect energie

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

Contact en meer info: Energiecoaching@stad.gent of 09 268 23 00 of <http://www.stad.gent/energiecoaching>. Dit wordt opgenomen als opmerking.

aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 018845-024/FR/2021) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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)	Gunstig	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) Uitbreiden lozingsdebiet huishoudelijk afvalwater (Verandering)	1000 m ³ /jaar
6.4.1°	Gunstig	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l Uitbreiden opslag (afval)frituurolie. Er zullen 40 bidons worden opgeslagen met een individuele inhoud van 15 L. (Verandering)	200 liter
12.2.1°	Gunstig	transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 100 kVA tot en met 1.000 kVA Vervangen oude hoogspanningstransformator door een nieuwe oliegekoelde hoogspanningstransformator (Verandering)	170 kVA
16.3.2°a)	Gunstig	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Vervangen en uitbreiden koelinstallaties en koelgroepen (Verandering)	40,32 kW
17.4.	Gunstig	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen (Nieuw)	600 liter
43.1.2°a)	Gunstig	stookinstallaties (meer dan 2 000 kW tot en met 5 000 kW) wanneer het een inrichting betreft vermeld in sub 1°, a) of b) Vervangen stookinstallaties (Verandering)	353 kW

45.8.1°b)	Gunstig	bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen, suiker of cacao, indien volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Uitbreiden bakkerijtoestellen (Verandering)	4,3 kW
-----------	---------	---	--------

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20200715-0081) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering (2 m ³ /u, 15 m ³ /d, 3000 m ³ /j). klasse 3	3000 m ³ /jaar
6.4.1°	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l Opslag van brandbare vloeistoffen klasse 3	600 liter
12.2.1°	transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 100 kVA tot en met 1.000 kVA Transformatoren klasse 3	800 kVA
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Koelinstallaties, compressoren en airconditioningsinstallaties (< 2000 ton CO ₂ -equivalent) klasse 3	75,85 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen klasse 3	600 liter
43.1.2°a)	stookinstallaties (meer dan 2 000 kW tot en met 5 000 kW) wanneer het een inrichting betreft vermeld in sub 1°, a) of b) Stookinstallaties klasse 2	2790 kW
45.8.1°b)	bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen, suiker of cacao, indien volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Bakkerijtoestellen klasse 3	10,3 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 het vernieuwen en herinrichten van de didactische keukens van de Hotelschool en het renoveren van de bestaande lokalen (blok C) en het hernieuwen en veranderen (door uitbreiding) van de vergunning voor het exploiteren van een hotelschool aan Stad Gent gemeente (O.N.:0207451227) gelegen te Lange Violettestraat 10 en 12, 9000 Gent, met inrichtingsnummer 20200715-0081, omvattende volgende rubrieken:

Rubriek	Conclusie	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	Gunstig	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) Uitbreiden lozingsdebiet huishoudelijk afvalwater (Verandering)	1000 m ³ /jaar
6.4.1°	Gunstig	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l Uitbreiden opslag (afval)frituurolie. Er zullen 40 bidons worden opgeslagen met een individuele inhoud van 15 L. (Verandering)	200 liter
12.2.1°	Gunstig	transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 100 kVA tot en met 1.000 kVA Vervangen oude hoogspanningstransformator door een nieuwe oliegekoelde hoogspanningstransformator (Verandering)	170 kVA
16.3.2°a)	Gunstig	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Vervangen en uitbreiden koelinstallaties en koelgroepen (Verandering)	40,32 kW
17.4.	Gunstig	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en	600 liter

		producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen (Nieuw)	
43.1.2°a)	Gunstig	stookinstallaties (meer dan 2 000 kW tot en met 5 000 kW) wanneer het een inrichting betreft vermeld in sub 1°, a) of b) Vervangen stookinstallaties (Verandering)	353 kW
45.8.1°b)	Gunstig	bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen, suiker of cacao, indien volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Uitbreiden bakkerijtoestellen (Verandering)	4,3 kW

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20200715-0081) 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) Lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering (2 m ³ /u, 15 m ³ /d, 3000 m ³ /j). klasse 3	3000 m ³ /jaar
6.4.1°	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l Opslag van brandbare vloeistoffen klasse 3	600 liter
12.2.1°	transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 100 kVA tot en met 1.000 kVA Transformatoren klasse 3	800 kVA
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Koelinstallaties, compressoren en airconditioningsinstallaties (< 2000 ton CO ₂ -equivalent) klasse 3	75,85 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	600 liter

	of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen klasse 3	
43.1.2°a)	stookinstallaties (meer dan 2 000 kW tot en met 5 000 kW) wanneer het een inrichting betreft vermeld in sub 1°, a) of b) Stookinstallaties klasse 2	2790 kW
45.8.1°b)	bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen, suiker of cacao, indien volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Bakkerijtoestellen klasse 3	10,3 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarden voor de geplande werken:

Het advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 12 februari 2021 onder ref. 018845-024/FR/2021 moet strikt worden nageleefd.

Het zichtscherm op de 3^e verdieping op de westelijke perceelsgrens wordt uit de vergunning gesloten. De installaties moeten ter compensatie maximaal achteruit worden gepositioneerd zodat een ruimere afstand tot de perceelsgrenzen wordt gerealiseerd.

Om te voldoen aan het burgerlijk wetboek moeten alle nieuwe raamopeningen op minder dan 1,90m afstand van de perceelsgrenzen worden voorzien van ondoorzichtig glas.

Bijzondere voorwaarden voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 018845-024/FR/2021) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.
2. Binnen de 3 maanden na ingebruikname van de technische installaties, moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden door een VLAREM erkend geluidsdeskundige volgens de bepalingen van bijlage 4.5.2 van VLAREM II. Dit akoestisch onderzoek bevat een evaluatie van de toestellen afzonderlijk, alsook het geheel van de inrichting. Indien uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat sanering noodzakelijk is, een saneringsplan dient opgesteld te worden zoals bedoeld in bijlage 4.5.3 van VLAREM II. Na uitvoering van het saneringsplan moet een controlemeting uitgevoerd worden om na te gaan of de inrichting voldoet aan de vigerende VLAREM-geluidsnormen. Een verslag van het volledig akoestisch onderzoek, en desgevallend de saneringsplannen en de controlemeting, worden opgestuurd naar de Dienst Toezicht van de Stad Gent met vermelding van het dossiernummer.
3. Binnen de 3 maanden na ingebruikname moeten de meetverslagen van de emissiemetingen van de 2 stookinstallaties > 300 kWth bezorgd worden aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

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:

Afval

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

Koelinstallaties

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

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

De installaties die een hoeveelheid koelmiddel bevatten in ton CO₂-equivalent ≥ 5 ton moeten conform Vlarem II periodiek onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

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

Stookinstallaties

Voor centrale stookinstallaties (gebruikt voor de verwarming van de gebouwen en optioneel voor de aanmaak van warm verbruikswater) zijn de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater van kracht. Dit betekent dat er door een erkende technicus tweejaarlijks een onderhoud/controler en vierjaarlijks vloeistof een verwarmingsaudit (nadat het toestel vijf jaar in gebruik is) moet uitgevoerd worden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Energie

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

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

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

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

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

De 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.

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2021_CVB_04564 - OMV_2020169171 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het vernieuwen en herinrichten van de didactische keukens van de Hotelschool en het renoveren van de bestaande lokalen (blok C) en het hernieuwen en veranderen (door uitbreiding) van de vergunning voor het exploiteren van een hotelschool - met openbaar onderzoek - Lange Violettestraat 10 en 12, 9000 Gent - Vergunning