



2025_CBS_00101 OMV_2024095643 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een stadsgebouw met ruimtes voor een school, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en verenigingslokalen - met openbaar onderzoek - Koningin Fabiolalaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Aurora Gent-Ninove BV met als contactadres Maria-Theresialei 7, 2018 Antwerpen en Stad Gent met als contactadres Botermarkt 1, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024095643) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 juli 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen en exploiteren van een stadsgebouw met ruimtes voor een school, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en verenigingslokalen
- Adres: Koningin Fabiolalaan zn, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nrs. 193B, 193C en 193D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 augustus 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Op 28 november 2024 werd een administratieve lus doorgevoerd. De uiterste beslissingstermijn werd hierdoor met 60 dagen verlengd.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 december 2024.

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

BINNEN HET GROTE GEHEEL

Het terrein maakt deel uit van de ontwikkelingen in de ruime stationsomgeving en de lopende projectontwikkeling aan de Koningin Fabiolalaan, opgedeeld in drie zones: zone A, B en C (zoals aangeduid in het GRUP Stationsomgeving Gent-Sint-Pieters). Het stadsgebouw situeert zich binnen zone B op het kruispunt van de 'interne ontsluitingsweg' en het 'pad doorheen het plangebied'. Aan de aanvraag is een inrichtingsstudie toegevoegd die het stadsgebouw kadert binnen de volledige zone B, hierin wordt gekaderd dat dit stadsgebouw past binnen de volledige ontwikkeling van zone B waarbij het pad en de interne ontsluitingsweg nog kunnen gerealiseerd worden.

De projectzone is ca 3270m² groot en wordt aan noordzijde afgebakend door de Koningin Fabiolalaan, aan zuidzijde door het toekomstige Rinkhoutpad. Het project is gelegen ter hoogte van het kruispunt met de Verpleegsterstraat.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft het bouwen en exploiteren van een stadsgebouw met ruimtes voor een school, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en verenigingslokalen.

Deze aanvraag omvat verschillende stedenbouwkundige handelingen en een rooilijnenplan. Deze worden geclusterd in volgende onderdelen: sloop en bouwrijp maken, bouwen stadsgebouw, aanleg buitenruimte, aanpassingen openbaar domein (incl. rooilijnenplan):

SLOOP EN BOUWRIJP MAKEN

Bij het indienen van de aanvraag is er geen bebouwing meer aanwezig op de site. De hier eerder aanwezige bebouwing (hoogloods Infrabel/NMBS) werd reeds gesloopt en maakt geen deel uit van deze aanvraag.

Op de site zijn nog enkele verharde oppervlaktes bestaande uit asfalt en gruis aanwezig. De sloop hiervan maakt deel uit van de aanvraag en wordt opgenomen in het sloopopvolgingsplan dat toegevoegd werd aan de aanvraag.

RELIEFWIJZIGING

Het terrein werd in het begin van de vorige eeuw kunstmatig opgehoogd naar aanleiding van de bouw van het station Gent Sint-Pieters en de spoorlijn Brussel - Oostende. De overgang tussen het hoger gelegen spoorwegterrein en de Koningin Fabiolalaan wordt op dit moment gekenmerkt door een groene berm.

De reliëfwijzigingen situeren zich ter hoogte van deze kunstmatige ophoging. Een deel van de site zal worden afgegraven om de nulpas (het gelijkvloers) van het gebouw opnieuw op niveau van de Koningin Fabiolalaan te brengen. Aan de noordgevel wordt een deel van het talud afgegraven om de plint zichtbaar te maken en toegang te creëren tot het Stadsgebouw. Aan oostgevel wordt het reliëf gewijzigd om er een hellende brandweg met opstelbaarheid te voorzien.

STADSGEBOUW

Programma

Het stadsgebouw bevat ruimtes die zullen worden gebruikt door verschillende vaste partners:

- Basisschool met kleuterafdeling en lagere schoolafdeling
- Kinderdagverblijf
- Buitenschoolse kinderopvang
- Lokalen voor de jeugd
- HS cabine met transformator tot 400kVA (niet indelingsplichtig)

Bepaalde ruimtes kunnen ook gebruikt worden door de buurt en derden.

Mobiliteit

De hoofdtoegang tot het stadsgebouw wordt georganiseerd aan de Koningin Fabiolalaan en zit op de hoek van de noord-oostgevel. Op dit punt is de toegang voorzien voor fietsen en voetgangers voor het hele gebouw. De toegang bestaat uit een overdekte buitenruimte met aandacht voor de stromen voetgangers en fietsers.

De gebruikers van het stadsgebouw zullen beschikken over een ruime fietsenstalling. In deze fietsenstalling is een zone voorbehouden voor personeel, een zone voor buitenmaatse fietsen en mogelijkheid om fietskarren en kinderwagens achter te laten in een afgesloten ruimte. Er worden geen extra autoparkeerplaatsen voorzien voor personeel, ouders of andere gebruikers van het stadsgebouw, en ook geen laad- en loszone. De gebruikers worden maximaal gestimuleerd om zich anders te verplaatsen (te voet, per fiets of openbaar vervoer).

De ontsluiting van de logistiek gebeurt vanaf de Koningin Fabiolalaan. Via de hoofdkom op de hoek van het gebouw is het mogelijk om de centrale circulatieschacht te bereiken om zo de leveringen naar hun gewenste bestemming te brengen.

Omgekeerd wordt afval per verdiep verzameld om via de lift te verzamelen in de afvalruimte op het gelijkvloers. Bij momenten wordt het afval via dezelfde hoofdtoegang naar buiten gebracht in functie van afvalophaling.

De frequentie van leveringen is beperkt in aantal en in tijd.

Volume

De programmaonderdelen werden vertaald in verschillende leerlandschappen die op elkaar worden gestapeld. Dit resulteert in een middelhoog gebouw in dialoog met de omgeving.

Dit resulteerde in een volume met een hoogte van ca 16m op een afstand van ca 20m van de gevels aan de overzijde van de Fabiolalaan. Daarbovenop bevindt zich over een deel van het gebouw en op 6m achter de nieuwe voorgevelbouwlijn, nog een dubbelhoog volume voor de turnzaal/sportinfra tot ca 24m hoogte boven de pas van het voetpad aan de Koningin Fabiolalaan.

Het stadsgebouw heeft haar grootste gevel van ca 34m aan de Koningin Fabiolalaan die dan verder doorloopt in een lagere gevel palend aan de speelplaats. De gevel is in totaliteit ca 67m breed.

Het stadsgebouw is aan de zijde van het toekomstige Entreeplein ca 37m breed.

Inrichting

- Gelijkvloers: inkom, fietsenstalling, bergingen en technische ruimtes
- Verdieping +1: speelplaats op talud, kinderdagverblijf, avondopvang en kleuterschool
- Verdieping +2: eetzaal, administratieve functies en jeugdwerking
- Verdieping +3: basisschool met klassieke klassen, en polyvalente ruimtes
- Verdieping +4: turnzaal en actieve dakspeelplaats
- Verdieping +5: technisch verdiep

Toegankelijkheid

Het stadsgebouw werd ontworpen met het oog op de integrale toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit. De principes werden naast de publiek toegankelijke delen ook doorgetrokken over het volledige kantoorgeedeelte.

Gevels

De gevels van het stadsgebouw werden gekozen aan de hand van kleuren uit de omgeving, met een eigenwijze twist. Het diverse materialenpakket moet leerlingen uitdagen om texturen te ontdekken.

Het gevelmateriaal is een lichtgrijze gebroken betonsteen en gelijkaardige voegkleur.

De betonsteen heeft een robuuste kant daar waar meer nood is aan stootvastheid, en een gladde zijde aan de tegenoverliggende gevels zuidwestwaarts gericht op het park, uitgehouwen tot een cascade van speelplaatsen.

Een rode kleur is voorzien bij het binnenkomen, ook in de vloeren van de inkomzone waardoor de grens publiek-privaat duidelijk wordt.

Het buitenschrijnwerk bestaat uit wit gelakt aluminium.

Publiciteit

In kader van City Dressing wordt vanuit de stad gevraagd om één banner op de gevel te voorzien. Deze voorzien we nu ter hoogte van de noordgevel aan de zijde van de Koningin Fabiolalaan in de nabijheid van de hoofdtoegang. Het ontwerp kadert in de huisstijl van de stad. De grootte van deze banner is 0,7m x 3m. Deze maakt geen onderdeel uit van de vergunningsaanvraag.

INRICHTING VAN DE PRIVATE BUITENRUIMTE

Het stadsgebouw omvat een variatie aan buitenruimtes:

- Verdieping +1: speelplaats op talud van ca 1260m², met luifel van ca 265m²(de speelplaats is in totaal 33% verhard)
- Verdieping +2: 140m² horende bij de jeugdwerking
- Verdieping +3: 80m² Verhard overdekt speelplein, horende bij de lagere school
- Verdieping +4: 197m² actieve dakspeelplaats (sportveld)
- Verdieping +5: Buitenruimte van 41m² horende bij het technische verdiep, deels overdekt met staco rooster

BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

Verbreden Koningin Fabiolalaan

Vandaag ligt de feitelijke grens van de Koningin Fabiolalaan aan de voet van het talud. Het talud zelf hoort bij het voormalige spoorwegdomein waarop de projectontwikkeling zoals voorzien in het GRUP zich situeert. Het ontwerp in voorliggende aanvraag voorziet aanpassingen aan het openbaar domein in functie van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het Stadsgebouw waarbij (de zone van) het talud mee geïntegreerd wordt in het openbaar domein van deze gemeenteweg. Hiervoor wordt ook een rooilijnplan toegevoegd.

Onderstaande werken worden uitgevoerd op bestaand of toekomstig openbaar domein:

- Afgraven en manipuleren van het talud om voorgevel aan Koningin Fabiolalaan te genereren.
- Inzaaien gras aan noordgevel, daar waar voorheen talud aanwezig was, tot aan hoofdinkomzone.
- Aanleg verharding in betontegels. Van oversteekpunt tot aan hoofdinkomzone en brandweg. Hierbij zal ook een deel van de groene berm moeten worden aangepast naar betontegels.
- Voorzien van een verlaagde boordsteen in functie van de brandweg en integrale toegankelijkheid.
- Verwijderen van straatnaambord om toegang tot brandweg niet te hinderen.
- Ter hoogte van de brandweg plaatselijk de groene berm aanpassen naar gefundeerd gras.
- Plaatsen van paaltjes aan begin van de brandweg om niet bevoegd verkeer te weren.

De aanpassingswerken zijn tijdelijk en zullen bij de toekomstige heraanleg van de Koningin Fabiolalaan mee worden opgenomen.

Inrichten tijdelijke brandweerweg

Aan de oostelijke gevel van het Stadsgebouw wordt een tijdelijke ontsluitingsweg ifv noodontsluiting voorzien. Dit is voorzien in een combinatie van grindgazon en beton grasdallen. De omliggende ruimte wordt met gras ingezaaid.

De helling wordt doorgetrokken tot de zijgevel en ontsluit zo ook het hoogspanningslokaal. De ruimte die niet nodig is voor deze ontsluiting wordt ingezaaid met gras. In de omgeving van de brandweg wordt het terrein gemanipuleerd om de brandweg in helling en zonder keerwand te laten aansluiten met bestaande omgeving van talud (zie reliëfwijzigingen).

De aanleg van deze tijdelijke weg gebeurt op privaat domein dat voorlopig niet naar het openbaar domein wordt overgedragen.

Deze brandweerweg wordt in een latere fase definitief mee heraangelegd als onderdeel van het inkomplein.

Vellen en aanplanten hoogstammige bomen

Er worden zes hoogstammige bomen geroid ter realisatie van het project (met een omtrek van minstens 1 meter gemeten op 1 meter hoogte). Deze bomen situeren zich enerzijds op de houtkant, anderzijds worden twee bomen geroid die deel uitmaken van de huidige laanbeplanting van de Koningin Fabiolalaan. Deze laatste worden geveld om de toegang tot de brandweg mogelijk te maken. Aansluitend wordt er één boom verplaatst.

De houtkant wordt ter hoogte van het Stadsgebouw afgegraven en de aanwezige beplanting geroid. Deze beplanting op het talud krijgt in het BWK het statuut 'waardevol' + KT (talud), waarop de zorgplicht uit het natuurdecreet van toepassing is.

Ter compensatie worden er 11 nieuwe bomen aangeplant. Een twaalfde boom wordt verplant. Uitgebreidere info hieromtrent kan worden teruggevonden in de nota VTA en BEA die eveneens werd toegevoegd als bijlage aan de vergunningsaanvraag.

Rooilijnenplan

Om de aanleg van de plaatselijke verbreding van de Koningin Fabiolalaan en de overdracht naar het openbaar domein na de werken mogelijk te maken werd een rooilijnplan toegevoegd aan de aanvraag.

Het rooilijnplan wordt aan de gemeenteraad voorgelegd voor het vaststellen van de rooilijnen voor de verbreding van de gemeenteweg die binnen de aanvraag zal worden aangepast en om een beslissing te nemen over de aanleg en inrichting van die wegen.

De bestaande rooilijn uit 1919 wordt hierdoor ter hoogte van het project lokaal afgeschaft. Die historische rooilijn werd nog niet formeel afgeschaft, ook al werd nadien eerst een BPA opgemaakt waarin ook rooilijnen werden vastgelegd en dat dan later bij de goedkeuring van het gewestelijk RUP werd opgeheven. De opheffing gebeurt nu per deelproject in elke deelzone van het RUP waarbij tegelijk de nieuwe grens openbaar-privaat juridisch wordt vastgelegd. Het in deze aanvraag opgenomen rooilijnplan beperkt zich dus tot de zone ter hoogte van het nieuwe stadsgebouw en zijn toegangen.

De zone tussen de huidige weggrens en de nieuwe rooilijn zal overgedragen worden naar het openbaar domein.

Werfinrichting

Het werfinrichtingsplan is toegevoegd aan de aanvraag. De inrichting duidt de werfzone aan met positie van containers, werfketen, torenkraan, bevoorradingszones, afvalcontainers, werfweg en de bestaande werfomheining van Infrabel.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

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

3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Lozing huishoudelijk afvalwater: LP1 (1,5 m ³ /uur; 8 m ³ /dag; 2000 m ³ /jaar) klasse 3 Nieuw	2000 m ³
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp WP1 (60 kW); doorstroom boilers DB (2 x 18 kW); 6 koelkasten (6 x 0,5 kW); 1 diepvriezer (0,5 kW) Totaal 99,5 kW - aanvraag 105 kW mits marge voor uitvoering klasse 3 Nieuw	105 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 stoffen (kuisproducten) in kleine verpakkingen (<30 l of 30 kg). Totaal max. 500 liter. klasse 3 Nieuw	500 liter
32.2.2°	schouwburgen, vari��theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Instuifruimte, refter met buitenruimte en sportzaal met buitensportveld klasse 3 Nieuw	3 ruimtes

2. HISTORIEK

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

* Op 16/05/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een logistiek centrum infrastructuur met dienstgebouw infrabel gent-sint-pieters.

(OMV_2020020396)

* Op 26/10/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van een boogloods. (OMV_2023075179)

* Op 04/01/2024 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een werfinrichting. (OMV_2023159451)

* Op 20/06/2024 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een mobiele breekinstallatie. (OMV_2024081789)

* Op 16/07/2024 werd een stilzwijgende aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor de plaatsing van de septische putten. (OMV_2024090614)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **NMBS** afgeleverd op 26 augustus 2024 onder ref. 24.4907_Gent:

De NMBS verleent een gunstig advies voor bovengenoemd project.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 augustus 2024 onder ref. 057782-015/SP/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *De rand van de brandweerweg in grindgazon moet duidelijk afgeboord zijn.*
- *Het grindgazon moet periodiek onderhouden en gemaaid worden, zodat de aanwezigheid hiervan steeds duidelijk leesbaar is.*
- *De aanwezigheid van de brandweewegen en opstelplaatsen moeten duidelijk gesignaleerd worden met een bordje.*
- *De toegangsdeur van het EHBO-lokaal moet een bij brand zelfsluitende brandwerende deur EI130 zijn.*
- *De evacuatiewegen binnen het compartiment moeten te allen tijde een minimale netto doorgangsbreedte van 1,20m bezitten.*
- *De evacuatieweg door de "clusterruimte" wordt het best op een duurzame manier op de grond gemarkeerd.*
- *De luifelstructuur en de dakstructuur van de "kooi" moet een stabiliteit bij brand bezitten van R60.*

Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.

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

In het kader van de erkenning van het kinderdagverblijf moet de controleaanvraag verlopen via de burgemeester.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 12 september 2024:

Ingevolge de aanvraag via het omgevingsloket van 08/08/2024 verlenen wij graag volgende adviezen:

AD-24-911

Drinkwater

Deze aanvraag tot omgevingsvergunning betreft:

- *Verwijderen van bestaande verhardingen, zijnde asfalt en gruis. Hiervoor werd een sloopopvolgingsplan opgemaakt. De afbraak van de boogloods maakt geen deel uit van deze aanvraag. Deze werd door Infrabel/NMBS bekomen en is reeds in uitvoering.*
- *Reliëfwijziging*
 - * *Afgraven talud over een breedte van ongeveer 46m ter hoogte van gebouw en brandweerweg.*
 - * *Nivellering van de bouwzone.*
- *Aanpassing openbaar domein*
 - * *Vellen van bomen.*

- * Verplaatsen van straatnaambord.
- * Verlaagde boordsteen voorzien i.f.v. de toegang van de brandweer.
- Tijdelijke aanleg op huidig privaat domein (toekomstig openbaar domein):
 - * Lokaal verbreden huidig voetpad.
 - * Aanleg van verhardingen i.f.v. toegankelijkheid gebouw.
 - * Aanleg van een toegangsweg naar HS-lokaal en vluchtweg.
 - * Aanleg van een brandweg incl. opstelplaats i.k.v. brandveiligheid en de aansluitingen met het verhoogde maaiveld.
 - * Aanplanting van groenaanleg.
 - * Vellen van bomen.
 - * Verplanten van een boom.
- Optrekken van het Stadsgebouwproject
 - * Bouwen van Stadsgebouw en aanhorigheden.
 - * Aanleg van verhardingen.
 - * Aanplanting en groenaanleg.
 - * Aansluiten van nutsvoorzieningen.

Aan de overkant van de Koningin Fabiolalaan (kant woningen) is drinkwaterleiding aanwezig. Het is echter niet mogelijk om vanaf deze drinkwaterleiding een dwarsing van de rijweg uit te voeren mits onze risico analyse pneumatische boring aangeeft dat een boring niet mogelijk is omdat er oa. een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig is.

Uit voorgaande projecten is ook geweten dat stad Gent het niet meer toelaat om de wegenis daar op te breken.

Daarom geven wij volgend advies;

Om het stadsgebouw op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Koningin Fabiolalaan tot het aan te sluiten gebouw.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de verkavelaar het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

We verwijzen u graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemeting, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepede watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen en exploiteren van een stadsgebouw met ruimtes voor een school, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en verenigingslokalen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

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

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:
centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

RIOLAANSLUITING

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

Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaand stelsel
- andere -> indien mogelijk zal RWA-overloop binnen zone B van masterplan moeten aansluiten

Verplicht te voorzien per lot.

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

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")
- Of een vetvanger voor horecazaken (school) verplicht is

KEURING

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

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

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

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

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft bouwen van een stadsgebouw en aanhorigheden, aanleg van verhardingen, aanplanting van groen

Huidige aanvraag is gelegen binnen een globale ontwikkeling Koningin Fabiolalaan zone B

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Overige Opmerkingen:

- Hierbij nog een aantal bijkomende opmerkingen m.b.t. de plannen:
 - de voorziene DWA-leidingen naar het openbaar huisaansluitje is groter dan de DWA-huistaansluiting dia 160 mm welke toegelaten wordt. Dit dient verder verantwoord te worden, Gelieve hiervoor een aangepaste hydraulische nota voor te leggen bij de aanvraag van de huistaansluiting
 - voor de overloop van de RWA-leiding wordt correct een dia 160 mm voorzien

Conclusie ontwerpplannen:

We kunnen concluderen dat de plannen voldoen mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen.

Het dossier wordt als volgt geadviseerd "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

Farys kan de vermelden peilen van rioolaansluiting op het plan niet garanderen. Dit is afhankelijk van de ligging van de riolering en nutsleidingen in de straat. Het is aan te raden alvorens de start van de werken de rioolaansluiting aan te vragen bij Farys zodat bij uitvoering van private stelsel hiermee kan rekening gehouden worden

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 23 augustus 2024 onder ref. 5000076003:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Gunstig met voorwaarden

Voor dit project is het oprichten van een hoogspanningslokaal/klantencabine vereist. Deze werd reeds mee geïntegreerd in de omgevingsaanvraag. U dient uw klantencabine aan te vragen via de website fluvius.be vanwaar er een dossier wordt aangemaakt en u verder geholpen en geïnformeerd wordt in verband met de uitvoeringstermijnen.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project:5000076003.

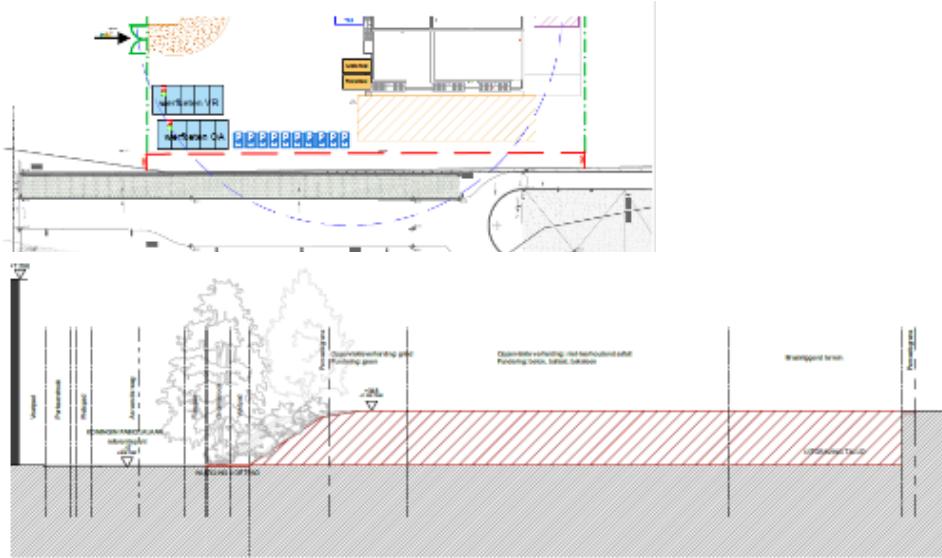
Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Infrabel** afgeleverd op 12 september 2024:

Ingevolge uw aanvraag in het omgevingsloket nr. OMV 2024095643 van Aurora Gent-Ninove BV voor het Scholenbouwproject Fabiolalaan in de Koningin Fabiolalaan z.n. in 9000 Gent, kan Infrabel enkel positief advies verlenen mits rekening gehouden wordt met volgende voorwaarden:

- De toevoer en aanvoer van de werfinrichting is momenteel aangeduid langs westelijke zijde, maar hier is geen aansluiting. Verdere gesprekken hieromtrent zijn gaande op het BOF overleg.

- De aanduiding van 3 meter vrij te houden (rode streeplijn) naast perceelsgrens met Infrabel en de organisatie van de werf (niveau Kon. Fabiolalaan) zal moeten uitgevoerd worden met respect voor de bovenliggende inrichting van ons terrein. Hier zit een niveauverschil van meer dan 3 meter, zowel bij de huidige als toekomstige inrichting van Infrabel. De nodige maatregelen dienen genomen te worden om de stabiliteit van onze inrichting niet in het gedrang te brengen. Een rechte afwerking naast de zone van 3 meter is niet uitvoerbaar zonder maatregelen om de bovenliggende inrichting te vrijwaren. Hiervoor dienen de nodige stabiliteitsmaatregelen en uitvoeringsmethode voorgelegd te worden.



- Infrabel stelt zich de vraag hoe de aansluiting met de toekomstige brandweg uitgewerkt zal worden. De aangeduide perceelsgrens is de perceelsgrens t.o.v. het toekomstige fietspad/brandweg. De perceelsgrens met Infrabel loopt nog verder weg van het gebouw, maar deze is op onderstaande doorsnede niet aangegeven. Uitwerking hiervan ontbreekt.



- Werfverkeer moet te allen tijde vermeden worden over de terreinen van Infrabel.

- Naar de terreinen van Infrabel toe dienen stofnetten en afsluitingen van minimum 1,80 meter te worden voorzien.

- Er mogen geen lasten over de terreinen van Infrabel komen. Dit dient op het plan te worden aangeduid, gelijkaardig aan de rode cirkel aan de kant van de straat die er nu op getekend staat.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).

Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West gemeld op 30 september 2024:

De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag. De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Voor aspecten die interferentie hebben met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg verwijzen we naar onze website en meer specifiek naar <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>. Mvg, Leen Goethals, hoofd team Omgeving Leen.goethals@vlaamsewaterweg.be of 0475/69.26.60

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID afgeleverd op 3 september 2024 onder ref. 9635:

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA.

De beslissing is: voorwaardelijk gunstig

Motivering

Gezien de hoge onthaalcapaciteit van het nieuwe gebouw, heeft de commissie beslist dat er in het volledige gebouw ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 12 augustus 2024:
Netuitbreiding nodig:

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

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

*Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.*

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

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

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

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 19 augustus 2024 onder ref. JMS501939:

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

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

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters en Fabiolalaan' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 december 2006). De locatie is volgens dit RUP gelegen in ARTIKEL 1.STATIONSOMGEVING GENT SINT-PIETERS.

De aanvraag is grotendeels in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters en Fabiolalaan'. Hieronder worden alle voorschriften getoetst en wordt waar nodig ook een afwijking gemotiveerd:

- **Artikel 1: Stationsomgeving Gent Sint-Pieters.**
 - **Bestemming:** Een schoolgebouw, kinderdagverblijf, kinderopvang en lokalen voor jeugdverenigingen zijn bezoekersintensieve activiteiten.
Het stadsgebouw bevat een aantal gemeenschapsvoorzieningen die te vatten zijn onder de noemer 'aan wonen verwante voorzieningen' zoals opgesomd in het RUP. Deze voorzieningen staan ten dienste van de buurt en de toekomstige ontwikkeling van de stationsbuurt voor ca. 800 bijkomende woningen. Het Stadsgebouw bevindt zich in zone B, is deel van de geplande stedelijke ontwikkeling hier en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.
De aanvraag is bijgevolg conform de bestemming.

- Densiteit van de bebouwde ruimte en functiemenging: binnen het GRUP is een minimale en maximale BVO opgelegd voor de volledige zone B ($59.500\text{m}^2 < V < 77.000\text{m}^2$). De bruto vloeroppervlakte van het Stadsgebouw bedraagt 4.166m^2 . Zijn verder reeds gerealiseerd in de zone B van het gewestelijk RUP: het kantoorgebouw, de 'Diamant', goed voor 17.000m^2 . De inrichtingsstudie geeft aan hoe die resterende BVO van zone B kan gerealiseerd worden.

In zone B moet minimaal 50% van de vloeroppervlakte voorzien zijn voor woningen en minimaal 20% voor kantoren. De totale BVO van de reeds gerealiseerde Diamant samen met de voorziene ontwikkeling voor het Stadsgebouw bedraagt 36,5% van de minimaal te realiseren BVO voor de volledige zone B van het gewestelijk RUP. Bijgevolg blijft er zeker meer dan 50% van de vloeroppervlakte in zone B beschikbaar voor wonen. Het minimale aandeel van 50% wonen BVO voor de volledige zone B wordt voorzien in de overige bouwvelden van zone B volgens de inrichtingsstudie.

De BVO van het kantoorgebouw de Diamant bedraagt 28,6% van de minimaal te realiseren BVO voor de volledige zone B van het gewestelijk RUP. De inrichtingsstudie voorziet geen bijkomend programma kantoren, en voldoet daarmee aan de vereisten volgens deze voorschriften.

In elke zone wordt minstens 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte (= de contactzone met het openbaar domein) van de zone voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen. Het stadsgebouw is een publiek toegankelijk gebouw. Er wordt dus aan deze bepaling voldaan. De verdere ontwikkeling van zone B zal voor een groot stuk om een extra woonontwikkeling gaan zodat niet alleen het stadsgebouw maar de volledige zone B aan dit voorschrift zal voldoen.
- Hoogte van de gebouwen: Het GRUP bepaalt: "behoudens uitzonderingen mogen de gebouwen in geen geval uitsteken, zelfs niet gedeeltelijk, boven een denkbeeldig vlak dat wordt aangezet op het maaiveld ter hoogte van het plangebied en dat onder 45° oploopt naar het plangebied". Het stadsgebouw voldoet aan de 45° regel.
- Inrichting: inplanting van de gebouwen – buitenruimte: Het GRUP stelt: "De gebouwen grenzend aan het pad hebben verzorgde gevels aan de kant van het pad en zijn toegankelijk vanaf de buitenruimte gekoppeld aan dat pad. De gebouwen, grenzend aan de Koningin Fabiolalaan, het entreeplein of de interne ontsluitingsweg hebben hun toegang langs deze openbare ruimten." Elke gevel van het stadsgebouw is zorgvuldig uitgewerkt; de zuidgevel paalt aan het (te realiseren) Rinkhoutpad. Een poortje zorgt voor de verbinding tussen de speelplaats en het Rinkhoutpad. De hoofdtoegang tot het stadsgebouw situeert zich op de hoek van de Koningin Fabiolalaan en het te realiseren inkomplein ter hoogte van de Verpleegsterstraat. Het ontwerp voldoet dus ook aan dit voorschrift.
- Symbolische aanduiding van de verplichte bouwlijn: Het ontwerp voorziet een verspruing van de bouwlijn: het hoofdvolume bevindt zich op zo'n 20m tov de overkant van de Koningin Fabiolalaan, de wand van de speelplaats komt bovenop het te behouden talud en die bouwlijn ligt daardoor 2m verder van de gevels aan de overkant van de straat. De plaatselijke verbreding van de Koningin Fabiolalaan ter hoogte van het nieuwe stadsgebouw laat toe om een breder voetpad te voorzien tussen het schoolgebouw en het toekomstig dubbelrichting fietspad in de Koningin Fabiolalaan. Een verbrede voetpadzone optimaliseert de ontsluiting van het stadsgebouw en de aansluiting op het inkomplein. Deze verbreding draagt bij aan het door de Stad Gent gewenste 'doorkijk-concept waarbij het inkomplein en de toekomstige aanleg van de Kon. Fabiolalaan een ruimtelijke verbreding en openheid, creëren waardoor het publiek

karakter en de toegankelijkheid van het stadsgebouw meer leesbaar wordt. *Door die verbreding **wijkt de inplanting van het stadsgebouw beperkt af van het GRUP** dat een uniforme inplanting van de gebouwen in zone A en B aan de Koningin Fabiolalaan voorschrijft adhv een verplichte, doorlopende rechte bouwlijn. De Diamant staat met zijn voorgevel op 19m van de overkant van de straat, conform de indicatieve breedte die in de toelichtingsnota van het RUP beschreven is. De plaatselijke verbreding tot 20m thv het stadsgebouw én de insprinking ter hoogte van de speelplaats om het talud te kunnen behouden en te integreren in het openbaar domein, zijn beide **beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1. VCRO**. Het gaat om de plaatsing van de gebouwen en de afwijking is zowel in absolute omvang beperkt, als relatief gezien de totale lengte van de Koningin Fabiolalaan. Het verbreden van de voetpadzone optimaliseert de ontsluiting van het stadsgebouw en de aansluiting op het inkomplein. Het verleggen van de bouwlijn geeft meer ruimte aan de Fabiolalaan om de voetgangers- en fietserstromen te organiseren en zorgt mee voor behoud van de groenwaarden van het talud. Deze afwijking is beperkt, verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en kan dus worden aanvaard.*

- Het RUP schrijft ook het volgende voor mbt de inplanting van de gebouwen: “ In zone B komen tussen de gebouwen stadstuinen voor. Deze stadstuinen zijn open, grotendeels onverharde ruimten, elk met een eigen karakter en minstens via het pad met elkaar verbonden. De ‘stadstuinen’ bevinden zich afwisselend aan de zijde van de Koningin Fabiolalaan en aan de zijde van de sporen. Per gebouw wordt minstens één ‘stadstuin’ gerealiseerd. Minstens 50% van de totale onbebouwde ruimte in de zone B is onverhard. De bouwvolumes in zone B worden alternerend langs de Koningin Fabiolalaan en langs de sporen of de zone LCI (...). “ De groene speelplaats van het stadsgebouw omvat de ‘stadstuin’. Deze is aan de westzijde van het stadsgebouw gelegen, palend aan zowel de Kon. Fabiolalaan als het pad (zijde sporen). Dit kadert in de inrichtingsstudie van TAB architecten/ Atelier NSMBL die aan het dossier is toegevoegd en waarbij de speelplaats over de volledige breedte van en naast het stadsgebouw wordt voorzien (zie ook verder art 9). Aangezien het stadsgebouw het eerste gerealiseerde gebouw is binnen zone B en er per gebouw één stadstuin moet voorzien worden, zorgen de overige gebouwen binnen de zone B volgens de toegevoegde inrichtingsstudie voor de nodige afwisseling van locatie Kon. Fabiolalaan versus spoor De speelplaats wordt afgesloten met een draadafsluiting en poortje zodat een visuele relatie met het pad en het aanpalend park gecreëerd wordt. De speelplaats is maximaal vergroend en vormt een open kwalitatieve ruimte. De speelplaats blijft privaatief.
- De langsgaveel van elk bouwvolume heeft een lengte van minstens 70m en maximum 150m. De projectzone van het stadsgebouw bedraagt 67m. Het gebouw wordt zo compact mogelijk voorzien in functie van een maximale duurzaamheid en combineert dit met een zo groot mogelijke open en maximaal groene speelplaats. De speelplaats wordt met een doorzichtige gevel, in het verlengde van de gevel van het gebouw, afgesloten. De gevellengte van het hoofdvolume bedraagt ca 32m en van de constructies ter hoogte van de speelplaats ca 35m. *De gevellengte komt zo op 67m ipv het minimum van 70m cfr de voorschriften. Dit is te beschouwen als een beperkte afwijking (slechts zo’n 4% tov het minimum van 70m) op de afmetingen zoals bedoeld in art. 4.4.1. VCRO.*

- De gebouwen worden als solitaire volumes aan de rand van het 'park' ingeplant. Het stadsgebouw staat los van andere constructies of gebouwen en is architecturaal dusdanig uitgewerkt als een solitair volume binnen zone B.
- *Artikel 3: Wegenis*
De Koningin Fabiolalaan: De plannen van het stadsgebouw houden rekening met de uitgangspunten van de Stad Gent voor de heraanleg van de Koningin Fabiolalaan.
Het afwijken van de bouwlijn, kan bovendien in kader van algemeen belang gemotiveerd worden.
De aanvrager geeft aan dat in de mate dat de eerder vernoemde afwijkingen niet binnen artikel 4.4.1. §1 van de VCRO zouden passen, dan een afwijking aangevraagd wordt in toepassing van artikel 4.4.7§2 VCRO voor Handelingen van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact.
In het uitvoeringsbesluit over de handelingen van algemeen belang zijn onder meer volgende zaken opgenomen als handelingen die van rechtswege als HVAB in de zin van artikel 4.4.7§ te beschouwen zijn:
...
2° de aanleg van gemeentelijke verkeerswegen met maximaal twee rijstroken die over een lengte van maximaal 1 kilometer afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften;
10° de aanleg, wijziging of uitbreiding van infrastructuren en voorzieningen met het oog op de omgevingsintegratie van een bestaande of geplande infrastructuur of voorziening, zoals bermen of taluds, groenvoorzieningen en buffers, werkzaamheden in het kader van natuurtechnische milieubouw, geluidsschermen en geluidsbermen, grachten en wadi's, voorzieningen met het oog op de waterhuishouding en de inrichting van oevers;
Hoewel de bouwlijn in het GRUP slechts symbolisch wordt aangeduid en zonder exacte maatvoering, wordt ze grafisch wel als een rechte lijn getekend.
De nieuwe rooilijn volgt de grens van het perceel van het stadsgebouw met de wegenis. Op vraag van de groendienst springt de speelplaats 2m in ten gunste van de ecologische waarde van de talud, het beheer en bescherming ervan.
Bijgevolg is de nieuwe rooilijn geen rechte lijn en verbreedt de zone voor openbare weg in het bijgevoegde rooilijnplan. Het feit dat de openbare weg hierdoor voor een smal gedeelte buiten de zone artikel 3 Wegenis, en in de zone artikel 1 "Stationsomgeving Gent Sint-Pieters komt te liggen, vraagt om een afwijking op het bestemmingsvoorschrift van het RUP, zodat toepassing van artikel 4.4.7§2 vereist is. Omdat de nieuwe rooilijn betrekking heeft op de Koningin Fabiolalaan, een gemeenteweg met 2 rijstroken, zijn **deze handelingen te vatten onder de afwijkingsmogelijkheden cfr artikel 4.4.7§2.**
- *Artikel 5: Interne ontsluitingsweg*
De aanleg van deze ontsluitingsweg valt buiten de projectzone van het stadsgebouw. In de inrichtingsstudie valt de interne ontsluitingsweg samen met het pad doorheen het plangebied, dat zal gerealiseerd worden ten zuiden van de nieuwe gebouwen.
 - *Artikel 6: Pad doorheen het plangebied:*
het GRUP zegt dat doorheen het plangebied een continue fiets- en voetgangersroute aangelegd moet worden, die een fysieke verbinding realiseert tussen het K. Maria-Hendrikaplein en de Blaarmeersen. In zone A en zone C werd dit pad al voorzien als last bij de verkavelingsvergunningen, in zone B zal dit in de toekomst nog verder worden doorgetrokken, zoals ook voorzien in de inrichtingsstudie. De aanleg van deze route (Rinkhoutpad) valt buiten de projectzone van het stadsgebouw, maar er wordt vanop de

speelplaats van het stadsgebouw wel een toegang voorzien naar het toekomstige Rinkhoutpad.

- **Artikel 9: Inrichtingsstudie:**

conform het GRUP moet elke aanvraag vergezeld zijn van een inrichtingsstudie die aangeeft op welke manier de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het GRUP. De laatste inrichtingsstudie voor zone B die betrekking heeft op de realisatie van het stadsgebouw werd in 2019 opgemaakt door TAB architecten/ Atelier NSMBL. Die inrichtingsstudie is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag en het stadsgebouw past hierin. De inrichtingsstudie heeft de inplanting van het stadsgebouw, de rechthoekige vorm van het gebouw, haar compactheid en de ligging van de speelplaats aan zowel de Kon. Fabiolalaan als aan het spoor bepaald. Ook de aansluiting op het maaiveldniveau van de Fabiolalaan waarbij het stadsgebouw met haar 'teen' in de wijk verankerd wordt, werd in de inrichtingsstudie bepaald. Het ontwerp van het stadsgebouw speelt ook in op het maximale behoud van de talud en de huidige maaiveldhoogtes- en verschillen. De tijdelijke aanleg rond het stadsgebouw zorgt voor een kwalitatieve toegankelijkheid en laat latere mogelijke ontwerpen voor het inkomplein maximaal toe. De inrichtingsstudie bevat voldoende informatie om het project te kaderen binnen dit grotere geheel, de omliggende ontwikkelingen en de voorschriften uit het RUP.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het scholenbouwproject valt onder de verordening betreffende de toegankelijkheid van publieke gebouwen.

- Art. 2. §1: Het bouwen van constructies, of delen ervan, die publiek toegankelijk zijn en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.
- Art. 3: Handelingen waarbij de totale voor het publiek toegankelijke oppervlakte groter is dan 400 m².

De gebruikers zijn van het type 3, namelijk zelfredzaam en wakend cfr. het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor preventie en ontploffing.

Het project is uitgewerkt cfr. de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid. Volgende functies worden gezien als functies die onder de verordening vallen:

- De volledige onderwijsinstelling
- Het kinderdagverblijf
- Het Stibo
- De jeugdwerking
- De fietsenstalling
- De buitenaanleg die toegang geeft tot de hierboven vernoemde functies

Er werd voldaan aan volgende normbepalingen:

- Art. 11 – 13: Afdeling I. Algemene bepalingen
- Art. 14 - 17: Afdeling II. Bepalingen met betrekking tot looppaden naar constructies en naar de daarin gelegen vertrekken
- Art. 18 - 21: Afdeling III. Bepalingen met betrekking tot niveauverschillen
- Art. 22 - 26: Afdeling IV. Bepalingen met betrekking tot toegangen en deuropeningen
- Art. 28 - 32: Afdeling VI. Bepalingen met betrekking tot vaste inrichtingselementen

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.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 38375, waarvan akte genomen dd. 01/08/2020, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

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

ID nota: 38375: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/38375>

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Algemeen geplande toestand

- nieuwe waterdoorlatende verharding (293 m²)
- verharding waarbij het hemelwater naar een aanpalende onverharde strook afwatert (103 m²)
- nieuwe plat dak (1478 m²) waarvan 468 m² terrassen/buitentrap
- hemelwaterput (150 m³)
- infiltratievoorziening (40,21 m³ en 100,53 m³ op 204 cm diepte)
- Er wordt een afwijking gevraagd om een kleinere ondergrondse infiltratievoorziening aan te leggen.

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Verharding

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

Waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding wordt uitgevoerd met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad dient minder dan 2% te bedragen. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

Er kan voldaan worden aan de voorwaarden.

Natuurlijke infiltratie:

De verhardingen kunnen, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte is minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Er kan voldaan worden aan de voorwaarden.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 150 m³ voorzien. Het hemelwater wordt gebruikt voor alle toiletten en buitenkranen. Het ANG (tijdens zomerperiode) wordt berekend op 1196 l/dag of 35 880 l/maand.

Er wordt voldaan aan de GSV.

Groendak

De vrijgestelde dakoppervlakte voor het ANG is 717,6 m².

Conform artikel 3.8 van het ABR wordt een uitzondering gevraagd voor de aanleg van een groendak op een dakoppervlakte van 703 m². De daken worden gebruikt voor energieopwekkende systemen. De uitzondering kan aanvaard worden.

Infiltratievoorziening

Van de in rekening te brengen dakoppervlaktes (1478 m²), wordt er 503,68 m² in mindering gebracht voor hergebruik conform de tool van het CIW. De totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening, wordt berekend op 974,32 m².

De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 32 m³ en een oppervlakte van 78 m² te hebben.

Volgens een hydraulische nota wordt er een ondergrondse infiltratievoorziening aangelegd via geperforeerde betonbuizen met een buffervolume van 40,21 m³ en oppervlakte van 100,53 m². De geperforeerde betonbuizen staan op de plannen maar te voorziene oppervlaktes en volumes niet.

Er wordt een afwijking gevraagd voor een ondergronds systeem. De vloei van de poreuze betonbuizen bevinden zich op max 2,04 m-mv. Inspectieputten worden voorzien. Het aanvraagdossier bevat een grondwaterpeilmeting (3,62-3,79 m-mv) en infiltratieproeven op de locatie waar de infiltratievoorziening wordt uitgevoerd. Uit de proeven blijkt dat infiltratie mogelijk is en de bodem van de voorziening hoger voorzien is dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand.

Er kan akkoord gegaan worden met de gevraagde afwijking.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Zowel in de aanleg- als exploitatiefase wordt een impactscore kleiner dan 1% behaald. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat er in beide fasen geen betekenisvolle aantasting zal plaatsvinden van het habitatrichtlijngebied. Een bijkomende passende beoordeling is dus niet noodzakelijk. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

Voor de aanleg van de brandweg en het stadsgebouw wordt een deel van de talud afgegraven. Er dient voldaan te worden aan de bepalingen van de zorgplicht zoals bepaald in artikel 14 van het natuurdecreet.

De zorgplicht voor de natuur, zoals vastgelegd in artikel 14 van het Natuurdecreet, verplicht ons om natuurwaarden te beschermen en, waar nodig, compensatiemaatregelen te treffen. Dit betekent dat we bij elke ingreep die mogelijk schade toebrengt aan waardevolle natuur, zoals het talud en de bomen in dit project, maatregelen moeten nemen om de impact te beperken of te herstellen.

De toegangen zijn essentieel voor meerdere doelen: enerzijds geven ze de school en het stadsgebouw een verbinding met de wijk en de Fabiolalaan, en anderzijds vormen ze belangrijke punten waar het projectgebied kan aansluiten op de buurt. Door het hoogteverschil is het nodig om op enkele locaties een toegankelijke verbinding te creëren tussen de wijk en het projectgebied. Dit is noodzakelijk voor integrale toegankelijkheid en om te voldoen aan de eisen van de brandweer.

De houtkant op het talud wordt ruimschoots gecompenseerd. Nieuwe struwelen worden aangeplant op de speelkoer en het talud wordt op diverse locaties in het projectgebied versterkt.

Dit zorgt niet alleen voor het behoud, maar ook voor een versterking van de ecologische waarde, waarbij de biodiversiteit en het groen in het gebied worden uitgebreid.

Waar bomen worden verwijderd, voorzien we in compensatie door nieuwe aanplantingen, zodat we voldoen aan de zorgplicht en de ecologische waarden zoveel mogelijk behouden en versterken.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de melding de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. GEMEENTERAAD

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 17 december 2024. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 augustus 2024 tot en met 14 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 10 bezwaarschriften en werd 1 petitie met 10 handtekeningen ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag:

1/ vernieling van biologisch waardevol talud

In deze omgevingsvergunning wordt het talud over een afstand van minstens 80m vernietigd:

- Voor de aanleg van de brandweg en het stadsgebouw wordt de volledige talud afgegraven en dus vernietigd
- De aanleg van de speelplaats op het talud zorgt voor onvermijdelijke schade aan het talud: de verharding, bouw van een glazen wand en een afdak op minder dan 1m van de rand van het talud zal tot blijvende schade leiden
- Er worden zes hoogstammige bomen gerooid ter realisatie van het project (met een omtrek van minstens 1m op een hoogte van 1 m). Deze bomen situeren zich op de houtkant en twee bomen maken deel uit van de laanbeplanting van de Koningin Fabiolalaan. Eén boom wordt verplaatst.

Hierdoor voldoet het project niet aan de bepalingen van de zorgplicht zoals bepaald in artikel 14 van het natuurdecreet. Artikel 14 bepaalt dat iedereen die handelingen verricht of hiertoe

opdracht verleent, en die weet of redelijkerwijze kan vermoeden dat de natuurelementen in de onmiddellijke omgeving daardoor kunnen worden vernietigd of ernstig geschaad, is verplicht is om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijze van hem kunnen worden gevegd om de vernietiging of de schade te voorkomen, te beperken of te herstellen. Deze zorgplicht is overal van toepassing ongeacht de ruimtelijke bestemming of het gebruik van de grond.

Bespreking:

De zorgplicht voor de natuur, zoals vastgelegd in artikel 14 van het Natuurdecreet, verplicht ons om natuurwaarden te beschermen en, waar nodig, compensatiemaatregelen te treffen.

Dit betekent dat we bij elke ingreep die mogelijk schade toebrengt aan waardevolle natuur, zoals het talud en de bomen in dit project, maatregelen moeten nemen om de impact te beperken of te herstellen.

We kunnen enkel motiveren waarom en hoe we tot het besluit zijn gekomen om een deel van het talud en de bomen te verwijderen en hoe we de impact beperken en compenseren.

De toegangen zijn essentieel voor meerdere doelen: enerzijds geven ze de school en het stadsgebouw een verbinding met de wijk en de Fabiolalaan, en anderzijds vormen ze belangrijke punten waar het projectgebied kan aansluiten op de buurt. Door het hoogteverschil is het nodig om op enkele locaties een toegankelijke verbinding te creëren tussen de wijk en het projectgebied. Dit is noodzakelijk voor integrale toegankelijkheid en om te voldoen aan de eisen van de brandweer.

De ontwikkeling van de Fabiolalaan heeft een duidelijke evolutie doorgemaakt: van een plan dat uitging van volledige afgraving van het talud naar een visie waarin maximaal behoud centraal staat. Toch zijn een aantal strategische doorbraken in het talud onvermijdelijk om toegang en verbinding te realiseren. Deze doorbraken bevinden zich logischerwijs in het verlengde van de bestaande wegen in de wijk, wat zorgt voor een natuurlijke integratie.

De houtkant op het talud wordt ruimschoots gecompenseerd. Nieuwe struwelen worden aangeplant op de speelkoer en het talud wordt op diverse locaties in het projectgebied versterkt.

Dit zorgt niet alleen voor het behoud, maar ook voor een versterking van de ecologische waarde, waarbij de biodiversiteit en het groen in het gebied worden uitgebreid.

Waar bomen worden verwijderd, voorzien we in compensatie door nieuwe aanplantingen, zodat we voldoen aan de zorgplicht en de ecologische waarden zoveel mogelijk behouden en versterken.

2/BVO

Het is onduidelijk hoe de berekening van de BVO zoals opgenomen in de vergunningsaanvraag is uitgevoerd, maar uit eigen berekeningen op basis van de plannen blijkt dat de speelplaatsen aanwezig in het gebouw (verdieping 3 en 4) en de sporthal (verdieping 4) niet zijn (volledig) meegerekend. De op de plannen weergegeven oppervlakten komen niet overeen met de in de tabel vermelde cijfers.

Volgens de eigen definitie van de stad Gent is de bruto vloeroppervlakte de som van de aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimtes van het gebouw. Hierbij worden binnentrappen, liften, sanitaire voorzieningen, bergingen, leidingkokers en kleine ruimtes voor technieken niet beschouwd.

Het is duidelijk dat de beide speelplaatsen inherent deel uitmaken van dit gebouw en moeten meegerekend worden in de BVO. Ook de volledige sporthal moet worden meegeteld.

Bespreking:

Er is effectief een andere berekeningswijze gebruikt dan de berekeningswijze uit het begrippenkader van de Stad.

Het verschil:

- In de cijfers meegedeeld in de OMV zijn de fietsparking en het technisch verdiep wel meegerekend, terwijl het begrippenkader van de Stad stelt dat deze niet meegeteld moeten worden.
- In de cijfers meegedeeld in de OMV zijn de bergingen op de speelplaats niet meegerekend, terwijl deze in de berekeningswijze van de Stad wel meegerekend moeten worden.

De correct berekende BVO werd door de aanvrager beschikbaar gesteld zodat de toetsing aan de voorschriften correct kan gebeuren. De totale BVO bedraagt 4.166m².

3/ motivering van de nood aan een nieuwe school

Nergens in de omgevingsvergunningsaanvraag wordt gemotiveerd waarom op die plaats een bijkomend schoolgebouw noodzakelijk is. In een straal van 2 km van rond de Fabiolaan bevinden zich reeds 7 kleuter- en basisscholen:

- Vrije Basisschool Gaspard De Coligny
- Bollekesschool
- Sint Pietersinstituut basisschool
- GO basisschool Voskenslaan
- Basisonderwijs Désiré van Monckhoven
- Basisschool Sint Paulus 'Smidse'
- Kleuterschool Ter Leie

In deze scholen kunnen op dit moment alle kinderen uit de omliggende buurten naar school gaan. Er zijn geen aanwijzingen dat er nood is aan bijkomende scholen, zelfs als er nieuwe bewoning in zone B of Rinkkaai komt.

Bespreking:

De stad deed een onderzoek naar de toekomstige capaciteitsdruk op de scholen in de wijk, nav de bouwprojecten in de omgeving.

In de omgeving rond Watersportbaan/ Jubileumlaan /Sint-Pietersstation/Fabiolaan is een stadsontwikkeling bezig, die de komende 10 jaren de buurt grondig zal veranderen. Er komen nieuwe gebouwen, met gemengde functies: (sociale) wooneenheden, commerciële ruimtes, kantoren, ... Dit zal een impact hebben op het aantal bewoners en tewerkgestelden in deze buurten, met een gewijzigde capaciteitsvraag naar de scholen. Het Stedelijk Onderwijs Gent wil haar basisscholen proactief klaar maken voor de toekomst.

Deze toekomstige bewoning van de nieuwe gebouwen heeft invloed op de capaciteitsvraag naar de basisscholen in de omgeving.

Conclusie: Tegenover de huidige capaciteit van de scholen zal er naar schatting voldoende capaciteit zijn in de kleuterklassen, maar een te verwachten capaciteitstekort van ongeveer 130 plaatsen in de lagere scholen (L1-L6). Het stadsgebouw speelt in op die verwachte nood. Bovendien zitten er naast schoolruimtes ook ruimtes voor sport, kinderopvang en jeugd in het gebouw die de buurt ten goede komen.

4/ mobiliteitsimpact onvoldoende onderzocht en niet geremedieerd

Uit de MOBER bij de omgevingsvergunningsaanvraag blijkt dat alleen al het stadsgebouw zal leiden tot meer dan 700 bijkomende autoverplaatsingen in de Fabiolalaan. In de omgevingsvergunningsaanvraag wordt niet weergegeven hoe met deze extra verkeersdruk zal worden omgegaan, wat de impact is om de omliggende woonwijken, de verkeersafwikkeling op de hoek Fabiolalaan-Snepkaai en de verkeersdruk op het Maria Hendrikaplein. Ook verkeersvertragende maatregelen worden niet voorzien.

De aannames in de MOBER voor de verdere ontwikkeling in zone B zijn bovendien niet onderbouwd.

Bespreking:

De opgemaakte effectenstudie voor het stadsgebouw is een mobiliteitstoets en geen MOBER. De ontwikkelbare oppervlakte overschrijdt immers niet de grenzen die de opmaak van een MOBER vraagt. Een mobiliteitstoets heeft als doel om op een eenvoudige en snelle manier aan de hand van beschikbare gegevens een beeld te vormen van de te verwachten mobiliteitseffecten.

Het is bij een mobiliteitstoets niet de bedoeling om bijkomende gegevens op het terrein te verzamelen of uitgebreide berekeningen uit te voeren om de mobiliteitseffecten in beeld te brengen.

(Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER)

In de mobiliteitsstudie wordt aangegeven dat bijkomend verkeer verwacht met beperkte extra druk op het kruispunt Snepkaai – Gordunakaai - Koningin Fabiolalaan. De impact op het kruispunt van het project wordt in de mobiliteitsstudie als beperkt beschouwd. De studie verwijst ook naar maatregelen die genomen worden om autogebruik niet te stimuleren en de goede bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers. Het uitgebreide onderzoek is te lezen in de mobiliteitsstudie.

De school is een buurtschool, dit betekent dat de meerderheid van de leerlingen te voet of met de fiets komen. Indien ze met de auto komen is dit veelal als onderdeel van het woon-werktraject van de ouders. Bepaalde verkeersstromen gaan met andere woorden een andere route kiezen langs de Fabiolalaan, zonder als extra verkeer te worden beschouwd.

Dezelfde redenering geldt voor het kinderdagverblijf.

De jeugdlokalen zullen slechts bij uitzondering extra verkeer genereren tijdens de spitsuren.

Het gros van het verkeer gaat naar Fabiolalaan - Snepkaai en dit kruispunt is beoordeeld. De verkeersafwikkeling blijft er stabiel.

De Koningin Fabiolalaan krijgt een herinrichting waarvan het profiel nog niet gekend is maar deze laat sowieso toe om het bestaande + nieuwe verkeer veilig te laten verlopen. We blijven met de totale hoeveelheid verkeer ook onder de leefbaarheids grenzen waardoor remediërende maatregelen niet nodig zijn.

5/ parkeerplaatsen worden niet voorzien

In de omgevingsvergunningsaanvraag wordt geen enkele parkeerplaats voorzien, noch voor het personeel, noch voor de bezoekers van de sporthal.

Ook voor het op- en afhalen van de kinderen wordt geen enkele parkeerplaatsen voor parkeren of kortparkeren voorzien. De mobiliteitsstudie wijst nochtans op 700 bijkomende autoverplaatsingen van en naar dit stadsgebouw.

De parkeerdruk in de Fabiolalaan en de omliggende straten is nu al groot: de Verpleegsterstraat en Sportstraat hebben reeds een bezettingsgraad van 80-99% (zie onderstaande figuur), het aantal parkeerplaatsen langs de Fabiolalaan is beperkt.

De voorgestelde milderende maatregelen (butleractie, beren verhinderen parkeren, posters en spandoeken, ...) getuigen van een zekere naïviteit.

Bespreking:

We wensen binnen de stad geen kiss & ride meer bij scholen, en er worden geen schoolbusplaatsen meer aangelegd aangezien deze slechts beperkt gebruikt worden. Dergelijke stroken zouden tot misbruik kunnen leiden en betekenen verloren plaatsen voor bewoners terwijl deze slechts even per dag gebruikt worden.

Op deze manier blijven er openbare parkeerplaatsen op straat gevrijwaard en moet het laden en lossen op de rijweg gebeuren. Laden en lossen wordt dan buiten de spitsuren georganiseerd.

De verkeersintensiteit waarnaar verwezen wordt betreft zowel de productie als de attractie op dagbasis. Het gaat dus om voertuigen die verspreid over een hele dag van en naar de site rijden, verdeeld over verschillende routekeuzes. In de toedelingsfiguren van het MOBER wordt ook een toedeling op uurbasis gemaakt. Daarbij wordt zowel het huidige verkeer, het verkeer tgv zone B, het verkeer tgv Rinkkaai én het projectverkeer van het stadsgebouw in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat er voor beide rijrichtingen samen op het drukste segment van de Fabiolalaan nooit meer dan 50 wagens per uur gegenereerd worden.

De Fabiolalaan is de zuidelijke wijkverzamelweg voor het verkeer van de Rijsenbergwijk. Voor dit type wegen wordt een leefbaarheidsgrens van 400 voertuigequivalenten per uur per rijrichting gehanteerd als leefbaarheidsgrens. De cumulatieve verkeersgeneratie van de verschillende projecten blijft op de verschillende dagdelen onder de 250 voertuigequivalenten en overschrijdt daarmee de leefbaarheidsgrens niet. De Gordunakaai/Snepkaai is als Lokale IIa geselecteerd, zijnde een gebiedsstructurende as voor alle modi, voor deze as houdt dit ook een hogere leefbaarheidsgrens in (meer voertuigeenheden per uur mogelijk).

6/ De ingang aan de oostgevel van het stadsgebouw geeft uit op een perceel dat geen deel uitmaakt van de omgevingsvergunningsaanvraag

Hoewel de ingang van het gebouw aan de noordoostgevel als een kwart cirkel wordt voorgesteld, maakt de aanleg langs de oostzijde geen deel uit van de omgevingsvergunningsaanvraag zoals blijkt uit de Ontwerpnota. Er wordt enkel een voorlopige brandweerweg aangelegd.

Bespreking:

De aanleg van de brandweerweg is in het dossier opgenomen als stedenbouwkundige handeling. Deze zit dus wel in de aanvraag. Deze brandweerweg wordt echter in eerste instantie tijdelijk voorzien aangezien de definitieve aanleg samen met het plein zal worden ontworpen.

De brandweerweg zoals vervat in huidige aanvraag is voldoende voor het ontsluiten en beoordelen van het stadsgebouw.

7/ inrichtingsplan ontbreekt zoals voorzien in artikel 9 van het GRUP

Artikel 9 van het GRUP Gent Sint Pieters bepaalt dat “Onverminderd de bestemmings- en inrichtingsbepalingen in de artikelen 1 tot en met 8 zijn aanvragen tot verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen voor projecten in het bestemmingsgebied ‘stationsomgeving Gent-St. Pieters’ vergezeld van een samenhangende inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het betreffende deelgebied, zone A, B of C van het bestemmingsgebied ‘stationsomgeving GentSt. Pieters’. In de inrichtingsstudie wordt aangegeven op welke manier de aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen in artikelen 1 tot en met 8.” Uit verschillende passages van de omgevingsvergunningsaanvraag blijkt dat er nog geen inrichtingsstudie opgemaakt is voor de zone B, waar het Stadsgebouw deel van uitmaakt. Deze Inrichtingsstudie moet aangeven hoe deze bouwaanvraag zich verhoudt tot de andere gebouwen die in zone B zullen worden ingeplant, moet een visie geven over de aanleg van het openbaar domein en de Fabiolalaan en inzicht verschaffen hoe zal omgegaan worden met het talud over de gehele lengte van de zone B. De “laatst beschikbare inrichtingsstudie” voor zone B dateert uit 2010 en maakt geen deel uit van deze omgevingsvergunningsaanvraag. Het document “Bijlage bij de inrichtingstudie TAB” van TAB/Atelier NSMBL kan onmogelijk als een inrichtingsstudie worden beschouwd. Het omvat vrijblijvende schetsen, onduidelijke berekeningen en is enkel gericht op het berekenen van de impact van het afgraven van het talud, waarover in dat document geen uitspraak wordt gedaan. Door het Stadsontwikkelingsbedrijf werd tenslotte begin 2024 een studie aanbesteed, met als bedoeling het ontwerpen van het openbaar domein zone B inclusief het Rijsenbergpark, Koningin Fabiolalaan te Gent. Deze studie is juist gestart.

Bespreking:

Aan de omgevingsvergunningsaanvraag zijn 2 documenten toegevoegd, samen te lezen als inrichtingsstudie:

- BA_FABSH_Bijlage_Inrichtingsstudie TAB 2019
- BA_FABSH_Bijlage bij inrichtingsstudie TAB

Zoals in de ‘BA_FABSH_Bijlage bij inrichtingsstudie TAB’ te lezen is: ‘De inrichtingsstudie zone B van TAB/Atelier NSMBL is gefaseerd uitgevoerd waarbij in een eerste fase onderzoek is gebeurd naar de algemene inrichtingsprincipes voor de zone B en de randvoorwaarden voor de stadsgebouw telkens in relatie tot de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP Gent Sint-Pieters. In de uitbreidingsfase 2 in 2020 van de inrichtingsstudie werd geen verder onderzoek gedaan naar het Stadsgebouw. Het ontwerpend onderzoek heeft zich in fase 2 gericht op een aantal ruimtelijke knelpunten (o.a. laden en lossen, afvalsorteerstraten, ed.) m.b.t. de ontwikkeling van het woonprogramma in de zone B en er werd verder scenario-onderzoek gedaan m.b.t. twee verschillende ontwikkelingsvarianten voor dit woonprogramma.

De eindpresentatie/-bundel van de fase 1 kan opgevat worden als een inrichtingsstudie conform artikel 9 van het GRUP Gent Sint-Pieters en toont aan op welke manier de huidige aanvraag tot omgevingsvergunning voor het stadsgebouw voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP. ‘ Deze laatste bundel is de ‘BA_FABSH_Bijlage_Inrichtingsstudie TAB 2019’.

Zoals in de 'bijlage bij de inrichtingsstudie TAB' te lezen is is Sogent intussen in samenwerking met de stad Gent gestart met de opdracht voor het ontwerp en de uitvoering van de aanleg van het openbaar domein in de zone B inclusief het Rijsenbergpark. Als onderdeel van deze ontwerpopdracht is de opmaak van een geactualiseerde inrichtingsstudie opgenomen. De opmaak van de aangepaste inrichtingsstudie is eind mei 2024 gestart en de studie is nog lopende. Het ontwerpteam heeft de expliciete opdracht gekregen bij de opmaak van de aangepaste inrichtingsstudie de buurtbewoners en Rijsenbergwijk op een actieve manier te betrekken.

De aangepaste inrichtingsstudie is nog in opmaak en daarom voor dit aanvraagdossier omgevingsvergunning niet beschikbaar. Vandaar dat voor dit aanvraagdossier wordt verwezen naar de laatst beschikbare inrichtingsstudie m.b.t. de zone B aan de Koningin Fabiolalaan.

Het ontwerp voor het stadsgebouw, incl. ontsluiting ervan, geldt als randvoorwaarde of vast uitgangspunt voor de lopende ontwerpopdracht en voor de opmaak van een geactualiseerde inrichtingsstudie. Het voorliggend project voor de realisatie van het stadsgebouw in de zone B zal dus in de nieuwe inrichtingsstudie ingepast worden.

Beide documenten samen stellen ons in staat om zoals het RUP voorschrijft volgende elementen te toetsen:

- De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het betreffende deelgebied, zone A, B of C van het bestemmingsgebied 'stationsomgeving GentSt. Pieters'.
- In de inrichtingsstudie wordt aangegeven op welke manier de aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen in artikelen 1 tot en met 8.

8/ de aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van het GRUP aangezien de gevellengte van het stadsgebouw maar 34m bedraagt

Uit de omgevingsvergunningsaanvraag blijkt dat de gevel het stadsgebouw maar een lengte heeft van 32m. Daarnaast wordt langs de speelplaats een glazen wand voorzien van 34 m, die in deze omgevingsvergunningsaanvraag ook als gevel wordt meegerekend.

Het is echter duidelijk dat een "gevel" steeds deel moet uitmaken van een gebouw (zie bepalingen ivm gevels in het Bouwreglement van de stad Gent art 2.4 en 2.5). De glazen wand voldoet ook niet aan de bepalingen van art. 2.4 van het Bouwreglement inzake de fundering van de gevelmuren (gevelmuren moeten onder het trottoirplein een diepte hebben van minstens 1.5 m).

Bespreking:

- *Gevellengte versus RUP*

Het gebouw omvat de hoofdgevel + gevel langs de speelplaats met een totale lengte van ca 67m. Een deel van de gevel bestaat uit meerdere bouwlagen en een deel slechts uit 1 bovengrondse bouwlaag bovenop het talud. Het geheel kan als gevel worden beschouwd in de zin van het RUP.

De gevel ter hoogte van de speelplaats wordt uitgevoerd in draadafsluiting gecombineerd met lichtgrijze ruwe betonsteen en een luifel. De luifel bestaat uit wit gelakt staal met wit gelakte

aluminium geprofileerde staaldakplaten. Hierdoor ontstaat een gevarieerde gevelritmiek en wordt het volume afgebakend.

De lengte van deze gevel wijkt beperkt af van de vooropgestelde minimale gevellengte in het RUP (70m). De beperkte afwijking op de minimale lengte van de gevel wordt uitgebreid gemotiveerd bij de toetsing aan het RUP. Deze afwijking is aanvaardbaar (zie toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften).

- *Toetsing aan het ABR, artikel 2.4: fundering van de gevelmuren:*

De gevelmuren die tegen de rooilijn worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte. Tot een diepte van 1 meter is een uitsprong van een fundering over de rooilijn verboden. Vanaf een diepte van 1 meter mag de uitsprong van de fundering maximum 15 centimeter bedragen.

De luifel en gevel ter hoogte van de speelplaats wordt gefundeerd op palen. Deze palen zullen meer dan 1,5m diep voorzien worden zodat voldaan wordt aan het ABR.

- *Toetsing aan het ABR, artikel 2.5: contact met de straat:*

Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een ruimte met een raamopening bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat.

Het stadsgebouw betreft een losstaand gebouw en maakt geen deel uit van een gesloten gevelrij dus hoeft het niet aan dit voorschrift te voldoen. Los daarvan is er in het schoolgebouw voldoende contact met de straat mogelijk en betreft dit een voldoende levendige gevel (zie hieronder).

9/ de aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van het GRUP in verband met het contact met de Fabiolalaan

Het GRUP bepaalt in Artikel 1.4. functievermenging: 'In elke zone wordt minstens 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte (= de contactzone met het openbaar domein) van de zone voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen.' De toelichtende kolom bij dit voorschrift verklaart dat het gelijkvloerse niveau van de gebouwen zoveel mogelijk wordt ingevuld met publiek toegankelijke functies als restaurants, winkels, loketten, ontvangstruimten, loketgebonden kantoren,... en/of woningen. Het gelijkvloerse programma dient een relatie aan te gaan met het openbaar domein en zo het openbaar domein mee betekenis te geven. Op die manier wordt de leefbaarheid en de sociale controle van het openbaar domein sterk vergroot.

Uit de plannen blijkt dat het stadsgebouw zich afwendt van de Fabiolalaan, met enkel maar een beperkt aantal vensters. Het hoogste deel van het gebouw is langs de Fabiolalaan. Op het straatniveau bevindt zich enkel in de noordoosthoek de ingang, maar de rest van de gelijkvloerse verdieping wordt volledig ingevuld met een fietsenstalling.

Buiten de inkomhal, wordt op geen enkele manier contact gemaakt met de Fabiolalaan en de Rijsenbergwijk.

Bespreking:

Een school is zonder twijfel een publiek toegankelijk gebouw dat dus ook voldoet aan het voorschrift uit het RUP. Het ontwerp van de plint werkt zich open naar de Koningin Fabiolalaan en nodigt door zijn vormgeving ook uit. Daarnaast is ook het voorzien van een fietsenstalling in de plint aantrekkelijk voor de ontvangst van bezoekers, zeker in een school, wat de levendigheid niet in de weg staat. De gevels zijn daarnaast ook van voldoende openingen voorzien waardoor contact met de straat mogelijk is.

10/er worden geen maatregelen genomen om de aanwezige bodemverontreiniging te verwijderen

Uit bodemonderzoeken blijkt dat deze percelen aangetast zijn door historische bodemverontreiniging bestaande uit PAK's en zware metalen, asbest. De stoffen bevinden zich onder de speelplaats en zullen bij het uitgraven van de talud, vrijkomen. Dit roept vragen op over de veiligheid en gezondheid van kinderen in ontwikkeling.

Voor het westelijk deel werden in kader van de omgevingsvergunningsaanvraag van RINKKAAI afspraken gemaakt in 2020 over de verantwoordelijkheid voor sanering, echter niet voor het oostelijk gedeelte waar deze omgevingsvergunningsaanvraag betrekking op heeft.

Bespreking:

Stad Gent heeft een contract afgesloten met de private partner Aurora Gent-Ninove BV die het Stadsgebouw zal realiseren. Het contract stelt dat eventuele saneringen die voortvloeien uit het grondverzet ten laste zijn van de private partner.

De wijze waarop een sanering moet gebeuren is wettelijk vastgesteld in het Vlarebo (het Vlaams Reglement voor Bodemsanering) en wordt gecontroleerd door OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij). Deze wetgeving moet worden nageleefd, doch dat is op zich geen beoordelingsgrond voor de afweging van een stedenbouwkundige aanvraag.

11/ privacy

Door de aanleg van de speelplaats en het plaatsen van een glazen wand aan de bovenzijde van het talud creëert men een inkijk in de wooneenheden aan de overkant. Met respect voor de privacy is dit niet wat bewoners wensen. Een reeks bomen en struiken kunnen dit probleem verhinderen.

Bespreking:

De school is enigszins achteruit gebouwd waardoor meer afstand kan zorgen voor meer privacy, ook wordt een deel van het talud behouden wat de privacy positief zal beïnvloeden (en ook voor bufferend groen kan zorgen). Het is echter eigen aan stedelijk wonen dat ook aan de overzijde van een straat gebouwd kan worden en dat er dan ook inkijk mogelijk is. Aangezien tussen de woningen aan de overkant en het nieuwe stadsgebouw gewoon een openbare weg gelegen is, is het normaal en ook wenselijk dat er ramen en openingen in de gevels voorzien zijn, ook bij nieuwe gebouwen. Wie geen inkijk wil vanop de openbare weg, zorgt best zelf voor gordijnen of andere maatregelen om rechtstreekse inkijk te verminderen.

10. OMGEVINGSTOETS

Advies team stadsbouwmeester

Dit project is het gevolg van een wedstrijd van sogent. Het Team Stadsbouwmeester werd betrokken bij de jurering en keuze voor de ontwerper, en heeft mee het verdere ontwerpproces gevolgd en begeleid.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert sterk de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Er ligt een mooi project voor, waarbij het dens programma op slimme wijze wordt gestapeld binnen een heldere volumetrie. De inpassing van het gebouw in het talud is duidelijk, over de verschillende niveaus heen worden relaties en linken gelegd met de omgeving. Architecturaal wordt een alzijdig gebouw voorgesteld, met een heldere architectuurtaal die de functies op duidelijke manier uitstraalt. De verfijnde en precies onderzochte en onderbouwde detaillering verzorging mee de lezing van het stadsgebouw. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

STADSGEBOUW

Programma

Het bouwen van een nieuw stadsgebouw met basisschool, kinderdagverblijf, buitenschoolse kinderopvang en lokalen voor de jeugd past in de noden van de ruime omgeving, waar nog bijkomende nieuwe woningen gepland zijn.

Bij de opmaak van het programma van eisen en de specificaties is steeds uitgegaan van een gebouw dat breed ingezet wordt: Ruimtes worden tussen de verschillende gebruikers gedeeld en gezamenlijk gebruikt.

Het gebouw is multi-inzetbaar voor de eigen programmatie en kan ook gebruikt worden door buurtbewoners en derden, dankzij de diverse mogelijkheden qua afsluitbaarheid. Dit is positief en zorgt ook voor een stevige basis naar de toekomst.

Mobiliteit

Deze projectsite situeert zich nabij het station van Gent-Sint-Pieters en is opgespannen tussen deze spoorwegstructuur en de Koningin Fabiolalaan, die fungeert als belangrijke verkeersas waarlangs verschillende busstops gelegen zijn. Het gebouw ent in op goed uitgebouwd aanbod van openbaar vervoer.

In de toekomst zal er aan de site een wandel- en fietspad, genaamd het Rinkhoutpad, deze laterale beweging accentueren. Deze as zal ter hoogte van het toekomstig inkomplein verbonden worden met het voet- en fietspad ter hoogte van de Koningin Fabiolalaan. Het gebouw is dankzij het groot aanbod aan diverse ontsluitingsstructuren alzijdig bereikbaar. Daarbij wordt het gebouw vooral voor voetgangers en fietsers aantrekkelijk gemaakt. Dit is positief.

Volume

Het volume van het stadsgebouw is ingeschoven in het bestaande talud, waarbij dit talud zoveel mogelijk behouden blijft. Het gebouw kan zich hierdoor goed in de omgeving inpassen. Het gebouw loopt daarbij trapsgewijs op onder een hoek van 45° ten opzichte van de voet van de gevels aan de overzijde van de Koningin Fabiolalaan zoals in het RUP voorzien.

Inrichting

De inrichting houdt rekening met de verschillende functies die in het gebouw gevraagd zijn. De functies beschikken elk over de noodzakelijke buitenruimtes aansluitend bij de eigen lokalen. Dit is positief.

Toegankelijkheid

Uit de bijgevoegde nota bij de aanvraag blijkt dat het stadsgebouw is ontworpen met veel aandacht naar integrale toegankelijkheid. Dit is een grote meerwaarde voor dit publiek gebouw.

Het gebouw zet in op een heldere planlogica waardoor de vormgeving en de structuur van het gebouw de basis is voor een vlotte routing. De centrale circulatie en aansluitend de gangen bevinden zich stevast op dezelfde plek en verdelen zo het gebouw in verschillende subsystemen. De kleurenlogica ondersteunt de wayfinding.

Op deze manier kan de bezoeker of gebruiker het gebouw op een intuïtieve manier gebruiken. Waar nodig wordt er bijkomende duidelijke signalisatie voorzien op maat van de gebruiker.

Gevels

Het stadsgebouw is aan de buitenzijde opgebouwd uit een ruw, stevast materiaal daar waar het contact gemaakt wordt met de straat, en heeft een gladde zijde aan de speelplaatzijdes. Aan straatzijde is het programma te lezen aan de hand van de raamopeningen, waar aan de speelplaats- en parkzijde wordt het programma meer als geheel wordt blootgegeven. Het gebouw op die manier goed te lezen, en bakent ook een duidelijke grens publiek – privaat af.

SLOOP EN BOUWRIJP MAKEN

Door het slopen en bouwrijp maken wordt het terrein gevrijwaard van de resterende verharde oppervlaktes en gruis zodat de werken kunnen starten. Dat is positief.

BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

Verbreden Koningin Fabiolalaan met aangepast rooilijnenplan

In het RUP Stationsomgeving Gent Sint-Pieters is een symbolische rechte aanduiding van een verplichte voorbouwlijn opgenomen. Het grafisch plan van het RUP bevat geen afmetingen, maar de toelichtingsnota vermeldt een afstand van 19m ten opzichte van de overzijde van de Fabiolalaan. In de aanvraag wordt de voorgevellijn van het stadsgebouw op 20m afstand van de gevels aan de overzijde van de Koningin Fabiolalaan voorzien.

Deze extra ruimte maakt een verbreding van het voetpad tussen het schoolgebouw en het toekomstig dubbelrichting fietspad mogelijk. Dit fietspad is gericht op het lokale trage verkeer in de wijk. Het toekomstig Rinkhoutpad langs de sporen zal het bovenlokale fietsverkeer opnemen. Het verbreden van de Koningin Fabiolalaan zorgt ervoor dat de omliggende infrastructuur van voet- en fietspaden plaatselijk meer ruimte zal krijgen in afwachting van de definitieve heraanleg van de straat. Het voetpad wordt breder ter hoogte van het stadsgebouw en krijgt een verharde pleinzone voor de ingang van het stadsgebouw.

Hierdoor kunnen leerlingen op een veilige manier de school betreden en verlaten, gecombineerd met het reguliere verkeer in de Koningin Fabiolalaan. De grotere breedte zorgt er voor dat deze royaal kan meegenomen worden bij de latere heraanleg van de Koningin Fabiolalaan.

De voorgestelde nieuwe rooilijn kadert in een geïntegreerd beleid van de gemeente dat onder meer gericht is op de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak.

Naast een bredere voetgangerszone laat de aangepaste rooilijn ook toe het bestaande ecologische waardevolle talud te integreren in het openbaar domein. De opname in het openbaar domein verzekert het behoud, de bescherming en het beheer van de ecologische waardevolle talud. De Stad Gent zal immers, na opname ervan in het openbaar domein, het beheer van de taludzone op zich nemen. Een minimale zone van 2m op en langs het talud ten gunste van voldoende verdere uitgroeimogelijkheden voor de bestaande fauna en flora op de talud en als onderhoudsstrook voor een gemakkelijk beheer is daarbij nodig. Zo ontstaat er een knik in de projectzone van het stadsgebouw. Vanuit de logica dat de rooilijn de bouwlijn volgt is lokaal ter hoogte van het stadsgebouw een geknikte rooilijn van toepassing.

Het doel van de nieuwe rooilijn is een betere aanleg en bescherming van de berm, wat uit hun aard doelstellingen zijn die het algemeen belang dienen.

Het talud wordt hiermee geïntegreerd bij het openbaar domein. Op die manier wordt de ecologische waarde van de talud beschermd en neemt de Stad het beheer ervan op zich.

De nieuwe rooilijn heeft geen invloed op de bestaande verbindingen. Alle bestaande verbindingen blijven behouden.

De verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen.

De nieuwe rooilijn maakt aan de Kon. Fabiolalaan allerlei toekomstige optimalisaties toe die de veiligheid, ontsluiting en de groenzones ten goede komen, zonder de behoeftes van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. De nieuwe rooilijn is dusdanig volgens een eenduidige logica gepositioneerd dat deze vanaf realisatie van het stadsgebouw duidelijk leesbaar en functioneel zal zijn. De voldoet aan de goede ruimtelijke ordening en legt geen hypotheek op de verdere ontwikkeling van zone B.

Inrichten tijdelijke brandweerweg

De tijdelijke brandweerweg is noodzakelijk voor de toegankelijkheid van het gebouw. Aangezien dit een tijdelijke aanleg betreft die later zal worden opgenomen in het definitieve pleinontwerp wordt deze weg op dit moment niet overgedragen aan het openbaar domein. Ter hoogte van de inrit worden paaltjes voorzien zodat deze inrit niet voor regulier verkeer zal gebruikt worden.

Vellen en aanplanten hoogstammige bomen

De bomen die geveld worden zijn in slechte conditie of dienen in kader van toegankelijkheid voor de brandweer verwijderd te worden. Er worden 11 nieuwe bomen op de speelkoer ter compensatie aangeplant. 1 eik op talud wordt verplant.

Het verwijderen van dit deel van het talud past binnen de huidige visie voor de ontwikkelingszone Fabiolalaan. Hoewel het talud overwegend behouden blijft binnen deze visie zijn op sommige locaties doorbrekingen voorzien om de toegankelijkheid te verbeteren en verbindingen met de buurt te creëren. Op andere locaties zal het talud versterkt worden, waarbij parallelle groenstructuren worden aangelegd. Daarnaast is een toegang tot de school vanaf de Fabiolalaan vereist voor het stadsgebouw, waardoor de school ook verbonden wordt met de Rijsenbergwijk.

Na goedkeuring van de omgevingsvergunning volgt de Groendienst het technisch dossier voor de delen die na realisatie in beheer van de Groendienst komen (openbaar groen en groenonderhoud op de speelkoer) ook op. De Groendienst moet ook betrokken worden bij de

uitvoering van de werken, en staat ook in voor de voorlopige en definitieve oplevering van de genoemde zones.

WERFINRICHTING

Er is een werfzone afgebakend in de plannen op eigen terrein, met beperkt ruimere perimeter dan de uiteindelijke projectgrens, die kan worden aanvaard. Er zijn opmerkingen meegegeven in het advies van Infrabel waar rekening mee gehouden dient te worden.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

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

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van 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: LP1 (1,5 m ³ /uur; 8 m ³ /dag; 2000 m ³ /jaar) Nieuw	2000 m ³
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp WP1 (60 kW); doorstroom boilers DB (2 x 18 kW); 6 koelkasten (6 x 0,5 kW); 1 diepvriezer (0,5 kW) Totaal 99,5 kW - aanvraag 105 kW mits marge voor uitvoering Nieuw	105 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	500 liter

	stoffen (kuisproducten) in kleine verpakkingen (<30 l of 30 kg). Totaal max. 500 liter. Nieuw	
32.2.2°	schouwburgen, vari��t��theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Instuifruimte, refter met buitenruimte en sportzaal met buitensportveld Nieuw	3 ruimtes

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024095643_Koningin Fabiolalaan_gemeenteraadsbesluit 17 dec 2024.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024095643 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een stadsgebouw met ruimtes voor een school, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en verenigingslokalen aan Aurora Gent-Ninove bv (O.N.:1004732829) en Stad Gent gemeente (O.N.:0207451227) gelegen te Koningin Fabiolalaan zn, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit IIOA Stadsgebouw Fabiolalaan met inrichtingsnummer 20240704-0030 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Lozing huishoudelijk afvalwater: LP1 (1,5 m ³ /uur; 8 m ³ /dag; 2000 m ³ /jaar) Nieuw	2000 m ³
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp WP1 (60 kW); doorstroom boilers DB (2 x 18 kW); 6 koelkasten (6 x 0,5 kW); 1 diepvriezer (0,5 kW) Totaal 99,5 kW - aanvraag 105 kW mits marge voor uitvoering Nieuw	105 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 stoffen (kuisproducten) in kleine verpakkingen (<30 l of 30 kg). Totaal max. 500 liter. Nieuw	500 liter
32.2.2°	schouwburgen, vari��theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Instuifruimte, refter met buitenruimte en sportzaal met buitensportveld Nieuw	3 ruimtes

Artikel 2:

TERMIJN

De gevraagde vergunning kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2024 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 augustus 2024 met kenmerk 057782-015/SP/2024).

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **INFRABEL** (advies van 12 september 2024, met kenmerk 3516.2024.406.Gent) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken** (advies van 3 september 2024, met kenmerk 9635) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** afgeleverd op 12 september 2024, met kenmerk AD-24-911) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** afgeleverd op 23 augustus 2024 met kenmerk 5000076003) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 12 augustus 2024 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** afgeleverd op 19 augustus 2024 met kenmerk JMS501939) moeten strikt nageleefd worden.

Infiltratievoorziening

Er kan akkoord gegaan worden met de gevraagde afwijking tot plaatsing van een ondergrondse infiltratievoorziening.

De infiltratievoorziening dient een buffervolume van 40,21 m³ en oppervlakte van 100,53 m² te hebben.

Ondergrondse constructies

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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

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

Archeologie:

De **maatregelen in de archeologienota** waarvan akte is genomen met referentienummer **38375** moeten **uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota**, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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

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

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

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Technisch dossier

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket. Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uizetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan. De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je [hier](#). Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent. Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf [van zodra](#) het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys. In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren. Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeoreferereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent

- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-buitplannen>

Geluid

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

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

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

Afval

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

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

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

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

Stofemissies

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

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

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

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename 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 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.

2025_CBS_00101 - OMV_2024095643 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een stadsgebouw met ruimtes voor een school, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en verenigingslokalen - met openbaar onderzoek - Koningin Fabiolalaan, 9000 Gent - Vergunning

2024_GR_01061 De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2024095643 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een stadsgebouw met ruimtes voor een school, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en verenigingslokalen - met openbaar onderzoek - Koningin Fabiolalaan, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 17 december 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Christophe Peeters, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen; Johan Deckmyn; Karin Temmerman; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Mispion; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Stijn De Roo; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Anton Vandaele
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Kris Peeraer namens Aurora Gent-Ninove BV en Adelbrecht Haenebalcke namens Sportdienst diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Koningin Fabiolalaan kadastraal gekend als afdeling 9 sectie I nrs. 193B, 193C en 193D.

Deze aanvraag werd op 11/07/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 08/08/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De vergunningsaanvraag heeft betrekking op de bouw van een stadsgebouw met ruimtes voor een school, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en verenigingslokalen. In functie van de toegankelijkheid van dat gebouw worden ook aanpassingen gedaan aan het bestaand openbaar domein van de Koningin Fabiolalaan en wordt de rooilijn van die gemeenteweg gewijzigd.

Verbreden Koningin Fabiolalaan

Vandaag ligt de feitelijke grens van de Koningin Fabiolalaan aan de voet van het talud. Het talud zelf hoort bij het voormalige spoorwegdomein waarop de projectontwikkeling zoals voorzien in het GRUP zich situeert. Het ontwerp in voorliggende aanvraag voorziet aanpassingen aan het openbaar domein in functie van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het Stadsgebouw waarbij (de zone van) het talud mee geïntegreerd wordt in het openbaar domein van deze gemeenteweg. Hiervoor wordt ook een rooilijnplan toegevoegd.

Onderstaande werken worden uitgevoerd op bestaand of toekomstig openbaar domein:

- Afgraven en manipuleren van het talud om voorgevel aan Koningin Fabiolalaan te genereren.
- Inzaaien gras aan noordgevel, daar waar voorheen talud aanwezig was, tot aan hoofdinkomzone.
- Aanleg verharding in betontegels. Van oversteekpunt tot aan hoofdinkomzone en brandweg. Hierbij zal ook een deel van de groene berm moeten worden aangepast naar betontegels.
- Voorzien van een verlaagde boordsteen in functie van de brandweg en integrale toegankelijkheid.
- Verwijderen van straatnaambord om toegang tot brandweg niet te hinderen.
- Ter hoogte van de brandweg plaatselijk de groene berm aanpassen naar gefundeerd gras.
- Plaatsen van paaltjes aan begin van de brandweg om niet bevoegd verkeer te weren.

De aanpassingswerken zijn tijdelijk en zullen bij de toekomstige heraanleg van de Koningin Fabiolalaan mee worden opgenomen.

Inrichten tijdelijke brandweerweg

Aan de oostelijke gevel van het Stadsgebouw komt in een latere fase een nieuw stuk openbaar domein als onderdeel van een plein. Op vandaag wordt daar een tijdelijke ontsluitingsweg ivf noodontsluiting voorzien die niet wordt opgenomen in het openbaar domein.

Vellen en aanplanten hoogstammige bomen

Er worden zes hoogstammige bomen gerooid ter realisatie van het project (met een omtrek van minstens 1 meter gemeten op 1 meter hoogte). Deze bomen situeren zich enerzijds op de houtkant, anderzijds worden twee bomen gerooid die deel uitmaken van de huidige laanbeplanting van de Koningin Fabiolalaan. Deze laatste worden geveld om de toegang tot de brandweg mogelijk te maken. Aansluitend wordt er één boom verplaatst.

De houtkant wordt ter hoogte van het Stadsgebouw afgegraven en de aanwezige beplanting geroid. Deze beplanting op het talud krijgt in het BWK het statuut 'waardevol' + KT (talud), waarop de zorgplicht uit het natuurdecreet van toepassing is.

Ter compensatie worden er 11 nieuwe bomen aangeplant. Een twaalfde boom wordt verplant.

Rooilijnenplan

Om de aanleg van de plaatselijke verbreding van de Koningin Fabiolalaan en de overdracht naar het openbaar domein na de werken mogelijk te maken werd een rooilijnplan toegevoegd aan de aanvraag.

Het rooilijnplan wordt aan de gemeenteraad voorgelegd voor het vaststellen van de rooilijnen voor de verbreding van de gemeenteweg die binnen de aanvraag zal worden aangepast en om een beslissing te nemen over de aanleg en inrichting van die wegen.

De bestaande rooilijn uit 1919 wordt hierdoor ter hoogte van het project lokaal afgeschaft. Die historische rooilijn werd nog niet formeel afgeschaft, ook al werd nadien eerst een BPA opgemaakt waarin ook rooilijnen werden vastgelegd en dat dan later bij de goedkeuring van het gewestelijk RUP werd opgeheven. De opheffing gebeurt nu per deelproject in elke deelzone van het RUP waarbij tegelijk de nieuwe grens openbaar-privaat juridisch wordt vastgelegd. Het in deze aanvraag opgenomen rooilijnplan beperkt zich dus tot de zone ter hoogte van het nieuwe stadsgebouw en zijn toegangen.

De zone tussen de huidige weggrens en de nieuwe rooilijn zal overgedragen worden aan het openbaar domein.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 augustus 2024 tot 14 september 2024.

Resultaat : Een petitielijst, 4 schriftelijke bezwaren en 6 digitale bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

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

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

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

In het RUP Stationsomgeving Gent Sint-Pieters is een symbolische rechte aanduiding van een verplichte voorbouwlijn opgenomen. Het grafisch plan van het RUP bevat geen afmetingen, maar de toelichtingsnota vermeldt een afstand van 19m ten opzichte van de overzijde van de Fabiolalaan. In de aanvraag wordt de voorgevellijn van het stadsgebouw op 20m afstand van de gevels aan de overzijde van de Koningin Fabiolalaan voorzien.

Deze extra ruimte maakt een verbreding van het voetpad tussen het schoolgebouw en het toekomstig dubbelrichting fietspad mogelijk. Dit fietspad is gericht op het lokale trage verkeer in de wijk. Het toekomstig Rinkhoutpad langs de sporen zal het bovenlokale fietsverkeer opnemen. Het verbreden van de Koningin Fabiolalaan zorgt ervoor dat de omliggende infrastructuur van voet- en fietspaden plaatselijk meer ruimte zal krijgen in afwachting van de definitieve heraanleg van de straat. Het voetpad wordt breder ter hoogte van het stadsgebouw en krijgt een verharde pleinzone voor de ingang van het stadsgebouw.

Hierdoor kunnen leerlingen op een veilige manier de school betreden en verlaten, gecombineerd met het reguliere verkeer in de Koningin Fabiolalaan. De grotere breedte zorgt er voor dat deze royaal kan meegenomen worden bij de latere heraanleg van de Koningin Fabiolalaan.

De voorgestelde nieuwe rooilijn kadert in een geïntegreerd beleid van de gemeente dat onder meer gericht is op de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak.

Naast een bredere voetgangerszone laat de aangepaste rooilijn ook toe het bestaande ecologische waardevolle talud te integreren in het openbaar domein. De opname in het openbaar domein verzekert het behoud, de bescherming en het beheer van de ecologische waardevolle talud. De Stad Gent zal immers, na opname ervan in het openbaar domein, het beheer van de taludzone op zich nemen. Een minimale zone van 2m op en langs het talud ten gunste van voldoende verdere uitgroeimogelijkheden voor de bestaande fauna en flora op de talud en als onderhoudsstrook voor een gemakkelijk beheer is daarbij nodig.

Zo ontstaat er een knik in de projectzone van het stadsgebouw. Vanuit de logica dat de rooilijn de bouwlijn volgt is lokaal ter hoogte van het stadsgebouw een geknikte rooilijn van toepassing.

Het doel van de nieuwe rooilijn is een betere aanleg en bescherming van de berm, wat uit hun aard doelstellingen zijn die het algemeen belang dienen.

Het talud wordt hiermee geïntegreerd bij het openbaar domein. Op die manier wordt de ecologische waarde van de talud beschermd en neemt de Stad het beheer ervan op zich.

De nieuwe rooilijn heeft geen invloed op de bestaande verbindingen. Alle bestaande verbindingen blijven behouden.

De verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen.

De nieuwe rooilijn maakt aan de Koningin Fabiolalaan allerlei toekomstige optimalisaties mogelijk die de veiligheid, ontsluiting en de groenzones ten goede komen, zonder de behoeftes van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. De nieuwe rooilijn is dusdanig volgens een eenduidige logica gepositioneerd dat deze vanaf realisatie van het stadsgebouw duidelijk

leesbaar en functioneel zal zijn. De aanleg voldoet aan de goede ruimtelijke ordening en legt geen hypotheek op de verdere ontwikkeling van zone B.

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- BA_FABSCH_Bijlage_Rooiijnplan gewijzigd.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV_2024095643 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf
- advies brandweer SP 057782.015 - B - Koningin Fabiolalaan zn, 9000 Gent.pdf
- advies farys Bevergracht - Koningin Fabiolalaan (Stadsgebouw) Gent.pdf
- advies proximus Dossier OMV_2024095643.pdf
- advies wyre Dossier OMV_2024095643.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 33 stem(men) voor: Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tom De Meester; Stijn De Roo; Anita De Winter; Hafsa El-Bazioui; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Bert Misplon; Manuel Mugica Gonzalez; Christophe Peeters; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Jeroen Van Lysebettens; Jef Van Pee; Anton Vandaele; Nicolas Vanden Eynden; Joris Vandenbroucke; Filip Watteeuw; Sonja Welvaert
- 0 stem(men) tegen:
- 8 onthouding(en): Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Caroline Persyn; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Helga Stevens; Anneleen Van Bossuyt

Artikel 1:

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

Artikel 2:


keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningaanvraag, gelegen Koningin Fabiolalaan en kadastraal gekend als afdeling 9 sectie I nrs. 193B, 193C en 193D, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:


De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 augustus 2024 met kenmerk 057782-015/SP/2024).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** afgeleverd op 12 september 2024 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 12 augustus 2024 moeten strikt nageleefd worden.

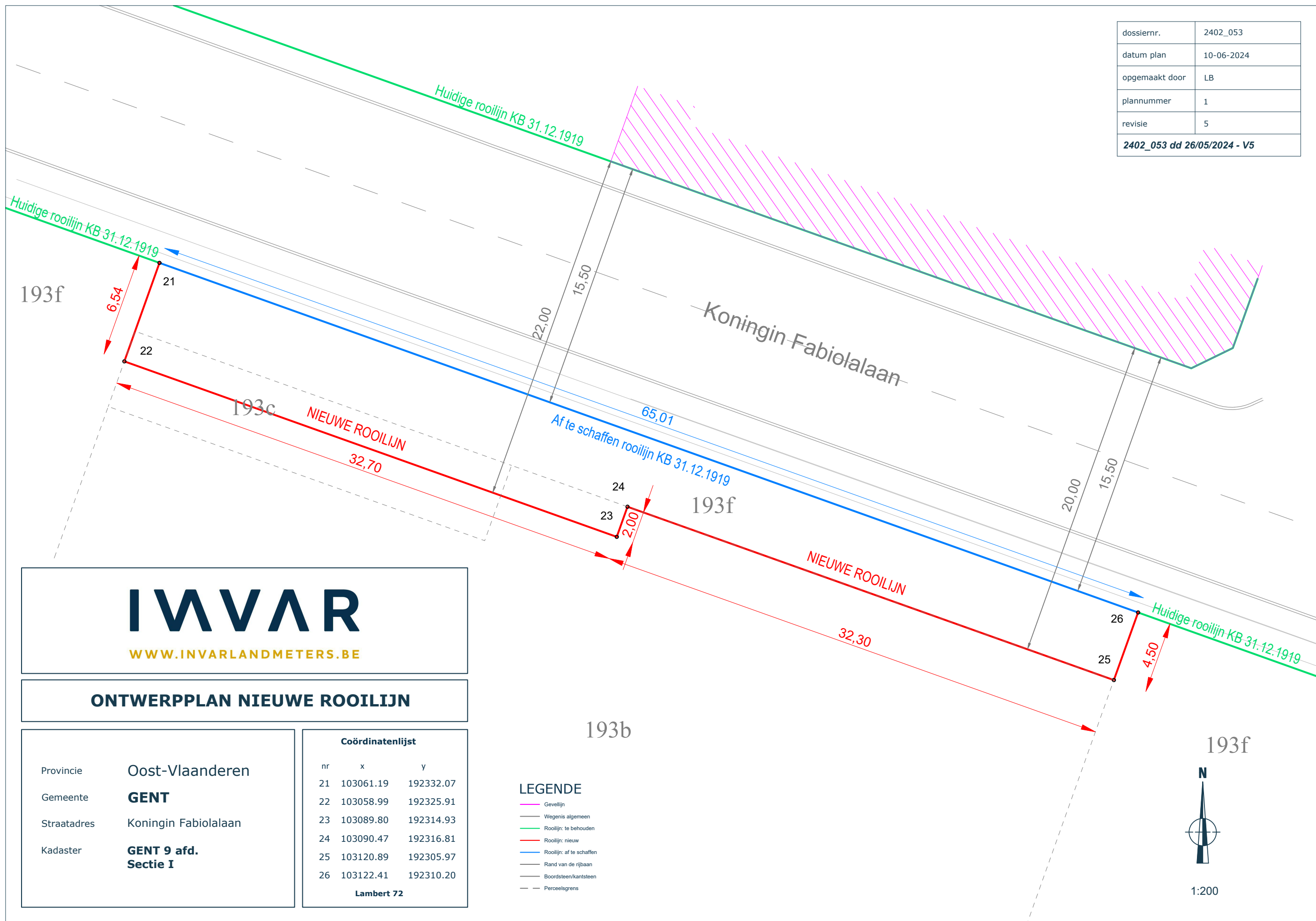
De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** afgeleverd op 19 augustus 2024 onder ref. JMS501939 moeten strikt nageleefd worden.

 Elektronisch ondertekend op
18/12/2024 om 15:15:06 (GMT+01:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
18/12/2024 om 12:33:09 (GMT+01:00)
door
Christophe Peeters, voorzitter
gemeenteraad en raad voor
maatschappelijk welzijn

2024_GR_01061 - De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2024095643 K -
aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een stadsgebouw met
ruimtes voor een school, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en verenigingslokalen - met
openbaar onderzoek - Koningin Fabiolalaan, 9000 Gent

dossiernr.	2402_053
datum plan	10-06-2024
opgemaakt door	LB
plannummer	1
revisie	5
2402_053 dd 26/05/2024 - V5	



IWVAR
WWW.INVARLANDMETERS.BE

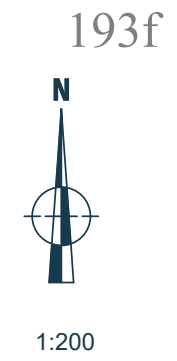
ONTWERPPLAN NIEUWE ROOILIJN

Provincie	Oost-Vlaanderen
Gemeente	GENT
Straatadres	Koningin Fabiolalaan
Kadaster	GENT 9 afd. Sectie I

Coördinatenlijst		
nr	x	y
21	103061.19	192332.07
22	103058.99	192325.91
23	103089.80	192314.93
24	103090.47	192316.81
25	103120.89	192305.97
26	103122.41	192310.20

Lambert 72

- LEGENDE**
- Gevellijn
 - Wegenis algemeen
 - Rooilijn: te behouden
 - Rooilijn: nieuw
 - Rooilijn: af te schaffen
 - Rand van de rijbaan
 - Boordsteen/kantsteen
 - - - Perceelsgrens



Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024095643

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_FABSCH_G_N_1_Noordgevel.pdf	eZh7F6ooOeFcfxU/NK8NQ==
BA_FABSCH_G_N_2_Oostgevel.pdf	unZZsGySxyShbOAtS8IMLA==
BA_FABSCH_G_N_3_Zuidgevel.pdf	nB4Cl1F9o27dMoBy1Eo7yA==
BA_FABSCH_G_N_4_Westgevel.pdf	e823gDZMqYgy29mKzi5AQA==
BA_FABSCH_G_N_5_Noordgevel luifel.pdf	HUB6ZUMHMFANw64xZj456Q==
BA_FABSCH_G_N_6_Oostgevel luifel.pdf	OPGXE+y3xx9cR6G8Djal4w==
BA_FABSCH_G_N_7_Zuidgevel luifel.pdf	56yug1QC85OP2lchGrs9NA==
BA_FABSCH_G_N_8_Westgevel luifel.pdf	hwqMk8KDtTHAj5+x2A/cQw==
BA_FABSCH_I_N_1_Inplantingsplan niveau dak.pdf	FMMHD9qDm0ed3mw3PDZ9Ww==
BA_FABSCH_I_N_2_Inplantingsplan niveau 0.pdf	B6LpJoFIVh9ACKTFmmriFw==
BA_FABSCH_I_N_3_Plan speelplaats.pdf	/iU+Uiyqfk0ft4T2gFaoeQ==
BA_FABSCH_I_N_4_Profielen speelplaats.pdf	v+5PtQpRITfobRTfKgMQfw==
BA_FABSCH_I_N_5_Oppervlakte speelplaats.pdf	S3TGdluMh/P+4DLv91ugbQ==
BA_FABSCH_L_1_Legende.pdf	m5ZUwaDNZgBrO8/pCgDsFA==
BA_FABSCH_P_B_1_Niveau 0.pdf	pZBlnkKqulOeeHXVP+TZdQ==
BA_FABSCH_P_B_2_Niveau +1.pdf	B4BVZ3oz9Tc6yV5t4uyp8A==
BA_FABSCH_P_N_1_Funderings- en rioleringsplan.pdf	dHhcaLJoF5TRL4VErvj3lg==
BA_FABSCH_P_N_2_Gelijkvloers.pdf	qF4SPew+BrfHdR1NU+ZDDw==
BA_FABSCH_P_N_3_Verdieping 1.pdf	B9O27QlklabUcDjxq2Xufg==
BA_FABSCH_P_N_4_Verdieping 2.pdf	FNAr2mCUYphqdWnXlq4oXw==
BA_FABSCH_P_N_5_Verdieping 3.pdf	Qi6NRHIY4vAS9CEd7YsN2w==
BA_FABSCH_P_N_6_Verdieping 4.pdf	Ke1deIFc2/5Xlu/X+kF30A==

BA_FABSCH_P_N_7_Verdieping 5.pdf	TTIOlnZuUEsWSTptXxbNsA==
BA_FABSCH_P_N_8_Dak.pdf	gqxLY7lRpqME3a7EEcsf4A==
BA_FABSCH_S_B_X_Snede X.pdf	DlyRJqrUzBpvusyQj/WRwg==
BA_FABSCH_S_B_Y_Snede Y.pdf	+8H329CEhtQvgfmzi1wvxg==
BA_FABSCH_S_N_A_Snede A.pdf	G80vX/BZj9drnBXOgDXEqw==
BA_FABSCH_S_N_B_Snede B.pdf	2lqIJHT4zBECGIC7DYiN5g==
BA_FABSCH_S_N_C_Snede C.pdf	pzjF8GIRL0bTpcOH+7ourg==
BA_FABSCH_S_N_D_Snede D.pdf	BbKOkfWH5UGzfr3se0SD+Q==
BA_FABSCH_T_B_1_Terreinprofiel X.pdf	anl/7iv6OXsuuvcCDep8Kw==
BA_FABSCH_T_B_2_Terreinprofiel Y.pdf	R2TTr3V6vGdiwDbcU7roXw==
BA_FABSCH_T_N_1_Terreinprofiel X.pdf	vWzF8ThfXSpY2Q27qx3rRg==
BA_FABSCH_T_N_2_Terreinprofiel Y.pdf	Ci9K4nEg/YdVo0xmTLzhvg==