



2025_CBS_03905 OMV_2024084858 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een deel van het schoolgebouw, slopen en vervangen van een hoogspanningscabine, het inrichten van een speelheuvel en het verwijderen en vervangen van waterdoorlatende verhardingen - met openbaar onderzoek - Voordries, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Stad Gent met als contactadres Botermarkt 1, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024084858) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een deel van het schoolgebouw, slopen en vervangen van een hoogspanningscabine, het inrichten van een speelheuvel en het verwijderen en vervangen van waterdoorlatende verhardingen
- Adres: Voordries 31, 9050 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 21 sectie A nrs. 306E en 306B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het voorwerp van de aanvraag situeert zich op de site van de wijkschool 't Groen Drieske op de hoek tussen de Voordries en de Achterdries, aan de rand van het centrum van Gentbrugge ten noorden van de autosnelweg E17. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door open bebouwingen.

In 2014 werd overgegaan tot de renovatie van een deel van de gebouwen van de Kleuterschool 't Groen Drieske aan de Voordries 31 te Gentbrugge. In de marge van deze werken en de geplande capaciteitsuitbreiding naar lager onderwijs was het noodzakelijk om te voorzien in de plaatsing van een aantal tijdelijke klascontainers ter vervanging van de te renoveren lokalen en de voormelde uitbreiding.

Tijdens de duur van deze renovatiewerken groeide het leerlingenaantal dermate dat ook de extra lokalen in de nieuwe gerenoveerde vleugel niet meer toereikend waren voor de huisvesting van de aanwezige leerlingen. Wanneer deze werkzaamheden afgerond waren is er door het Departement Onderwijs en Opvoeding voor een verhuisscenario gekozen van de lagere afdeling naar het Dienstencentrum aan de Braemkasteelstraat (Felixgebouw). Omdat dit gebouw, daterend uit de jaren 1970, evenwel eerst toe was aan een grondige make-over, moest de huisvesting van 't Groen Drieske tot 2022 gewaarborgd worden op de Voordries. Er werden enkele tijdelijke vergunningen (OMV_2018093583/ OMV_2022058980/ OMV_2022117602/ OMV_2024074866) verleend voor het plaatsen van klascontainers tot oplevering van de werkzaamheden.

Het Felixgebouw zal in de loop van 2025 in gebruik worden genomen. De lagere afdeling van de school 't Groen Drieske zal bijgevolg in 2025 kunnen verhuizen. Hierna zal enkel nog de kleuterschool en het kinderdagverblijf 'de droomboom' gehuisvest zijn op de site (Voordries 31).

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op volgende handelingen:

- Slopen van een deel van het schoolgebouw
- Slopen en vervangen van een bestaande hoogspanningscabine
- Plaatsen van 2 overdekte fietsenstallingen
- Verwijderen van bestaande niet waterdoorlatende verhardingen en vervangen door nieuwe waterdoorlatende verhardingen
- Inrichten van een speelheuvel

Slopen van een deel van het schoolgebouw

Het verouderde, nog niet gerenoveerd deel van het schoolgebouw zal worden gesloopt. De nieuwe open ruimte die na de sloop ontstaat geeft aanleiding voor een nieuwe invulling van het terrein. De vrijgekomen ruimte wordt ingericht als nieuwe speelplaats.

Slopen en vervangen van een bestaande hoogspanningscabine

De bestaande hoogspanningscabine zal worden gesloopt en verplaatst worden om de nieuwe indeling van het schoolterrein mogelijk te maken. De nieuwe cabine wordt op 1 m van de noordoostgevel van het schoolgebouw aan de Achterdries ingeplant. De cabine behoudt min. 1,10 m afstand van de rooilijn (Achterdries). Het volume heeft een footprint van 5,20 m bij 2,82 m en is 2,51 m hoog. De gevels van de cabine worden afgewerkt met wit pleisterwerk.

Plaatsen van 2 overdekte fietsenstallingen

Tegenaan de noordoostgevel van het schoolgebouw aan de Achterdries wordt een fietsenstalling ingericht. De fietsenstalling wordt overdekt met een luifel. Deze luifelconstructie is 23,94 m breed, heeft een diepte van max. 4 m en is 3,90 m hoog. De fietsenstalling biedt plaats aan 36 kinderfietsen, 4 buitenmaatse fietsen en 4 steps. De fietsstalplaatsen voor de kinderfietsen betreffen nietjes waarbij een tussenafstand van 40 cm wordt gehanteerd voor de fietsen.

Ter hoogte van de toegang tot het kinderdagverblijf wordt een overdekte fietsenstalling voor personeel ingericht. De fietsenstalling wordt overdekt met een luifel. Deze constructie meet 7,96 m bij 3,80 m en wordt afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 2,80 m). De fietsenstalling biedt plaats aan 13 fietsen en 1 buitenmaatse fiets via een hoog-laag systeem met een tussenafstand van 50 cm.

Verwijderen van bestaande niet waterdoorlatende verhardingen en vervangen door nieuwe waterdoorlatende verhardingen

Het nieuwe deel van de speelplaats zal voor de buurt worden opengesteld na de schooluren. Hiervoor wordt een tweede inkomzone ingericht aan de Achterdries. De inkomzone wordt verhard met waterdoorlatende betonstraatstenen met open voeg. De inkomzone aan de Voordries wordt met een karrenspoor van fijn geborsteld beton ingericht.

Aan de rechterzijde van het karrenspoor wordt een sportveld gerealiseerd. Dit sportveld krijgt een ondergrond van waterdoorlatende gietrubber, zodat ook dit oppervlak optimaal waterafvoer en -doorlatendheid biedt.

Ter hoogte van de inkomzone is er plaats voor het stallen van 43 fietsen (niet-overdekte fietsenstalling).

Inrichten speelheuvel

Langs de linkerzijde van het karrenspoor wordt de speelplaats groen ingericht; deze wordt ingezaaid met een grasklaver mengsel. Daarnaast wordt de speelplaats voorzien van balanceer speeltoestellen.

Er wordt een speelheuvel van 0,45 meter hoogte aangelegd waarin zitelementen zijn verwerkt, gemaakt met recup betontegels.

Tevens worden op het sportveld speelheuvels aangelegd van 0,75 meter hoogte, waarin zowel spelprikkel als zitelementen zijn geïntegreerd.

Op de looplijnen worden als bodemafdekking kleischelpen gelegd, en in de plantvakken komen vaste planten.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 31/10/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van tijdelijke klascontainers in functie van het verbouwen van het schoolgebouw (OMV_2018093583).
- * Op 20/07/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van tijdelijke klascontainers (OMV_2022058980).
- * Op 17/11/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een extra tijdelijke klascontainer (OMV_2022117602).
- * Op 08/08/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een extra klascontainer en sanitaire unit voor de tijdelijke huisvesting van de kleuterschool 't groen drieske (OMV_2024074866).

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 28/07/1994 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een tijdelijke eet- en speelruimte. (1993/20223)
- * Op 24/02/1997 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen polyvalente zaal. (1996/20230)
- * Op 18/03/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een kleuterdagverblijf en crèche 't groen drieske. (2009/20237)
- * Op 10/10/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van de tijdelijke gastank voor het gebouw en het plaatsen van een verluchttingsinstallatie op het dak van een vergund kleuterdagverblijf. (2013/20215)
- * Op 15/07/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van tijdelijke containers voor 4 klaslokalen en een secretariaat voor de basisschool 't groen drieske. (2014/20071)
- * Op 26/01/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de basisschool 't groen drieske. (2015/03086)
- * Op 26/01/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de basisschool 't groen drieske. (2015/03086)
- * Op 30/11/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het insnoeren kruispunt voordries. (2017/03191 Dig)
- * Op 18/01/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de reliëfwijziging van de bodem. (2017/03246 Dig)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 5 maart 2025 onder ref. 050424-013/SP/2025:

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

Bijzondere aandachtspunten:

** Eén kopse gevel van ieder gebouw moet bereikbaar zijn voor de voertuigen van de brandweer.*

Het advies kan integraal worden nagelezen op het Omgevingsloket.

3.2. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 19 februari 2025 onder ref. 5000092178:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*
- Oprichting van een distributiecabine*

Voor de oprichting van de distributiecabine zijn de plannen reeds afgestemd met Fluvius om de integratie te bespreken. De plannen zijn dan ook in deze zin aangepast. Fluvius kan een gunstig advies verlenen

In eerste fase zal de distributiecabine verplaatst worden zodat de afbraakwerken kunnen starten.

Graag de nieuwe aansluitingen aanvragen via de website van Fluvius. In een later stadium van de werken zullen er nieuwe kabels vanuit deze cabine geplaatst worden richting nieuwe tellers. Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.

Afstand van grond voor toevoerleidingen en/of doorgang voor personeel en materiaal is noodzakelijk. Voor meer informatie, zie bijlage: 'Afstand van gronden en erfdienstbaarheden'.

3.3. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 9 april 2025 met kenmerk AD-25-341:

Drinkwater

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Verder heeft Farys geen opmerkingen en/of bezwaren voor het slopen van een deel van het schoolgebouw, slopen en vervangen van een bestaande hoogspanningscabine, verwijderen van bestaande niet waterdoorlatende verhardingen en vervangen door nieuwe waterdoorlatende verhardingen, inrichten van een speelheuvel.

Riolering

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- * *centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement.

Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- * *aansluiting op bestaand gemengd stelsel in de straat*

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

- * *De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")*

KEURING

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

- * het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen
- * de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
- * indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.
- * de gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

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

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft de sloop van een schoolgebouw dat nog niet werd gerenoveerd. Tot de aanvraag behoort ook een de aanleg van een nieuwe speelplaats.

Om een nieuwe indeling van schoolterrein te kunnen maken wordt de bestaande hoogspanningscabine verplaatst.

De bestaande niet waterdoorlatende verharding wordt hoofdzakelijk vervangen door water passerende betonstraatstenen. Dit kon beter op het plan aangeduid zijn over welke verharding het hier gaat. Tevens wordt over een groot deel van het terrein voorzien van een "drainagekoffer" onder de waterdoorlatende verharding. Het is niet duidelijk of een overloop voorzien is op deze drainagekoffer.

"Hemelwaterverordening" ingevuld op het omgevingsloket:

- * Het dak van de hoogspanningscabine (50 m²) wordt aangesloten op een regenwaterput. Volgens de verordening moet deze minstens 5000l bedragen. Volgens de verordening wordt ook een put van 5000l voorzien.

Op het plan wordt echter 3000l vermeld. Het plan lijkt niet te zijn aangepast na pré-advies van de milieudienst.

- * Volgens deze invulling moet nog een infiltratievoorziening voorzien worden voor de resterende 20 m². Echter is er een mogelijkheid tot plaatsen van een infiltratievoorziening en een afwijking gevraagd om deze niet te moeten voorzien. Er wordt aangeduid dat een nota ter verantwoording hiervoor ingediend is, maar deze is niet te vinden op het loket
- * De enige nota in dossier "1225B_19_250117_NDE_WATERTOETSRAPPORT" lijkt te dateren van 18.10.2023 en heeft heel andere getallen weer dan ingevulde gegevens op omgevingsloket.

Toegevoegd document "1225B_19_250117_NDE_WATERTOETSRAPPORT"

- * Berekening van de dakoppervlakten -> 14.04 m² + 64.91 m²
- * Uit deze berekening volgt dat een hemelwaterput van 3000l voldoende zou zijn. Echter wordt volgens dit document een infiltratievoorziening van 2416 l en een oppervlakte van 22.58 m²

voorzien, met een diepte van 0.40 m. De infiltratievoorziening zou bovengronds voorzien worden.

- * *Het is onduidelijk welke infiltratievoorziening dit betreft. Verwijst men hier naar de voorzien drainage koffer? Zoja; dan dient een doorsnede toegevoegd te worden aan dossier. Ook vermelden van afmetingen op de plannen zijn noodzakelijk.*
- * *In de nota wordt aangeduid dat ‘volgende bewijstukken’ worden toegevoegd*
 - *een document waarin u aantoont dat bepaalde delen niet onder het toepassingsgebied van de Hemelwaterverordening van 2023 vallen (zie vraag 1)*
 - *een document waarin u gemotiveerd aantoont dat het een gebouw betreft dat of een constructie die geen enkele woongelegenheid bevat, en dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume (zie vraag 10)*
 - *een document waarin u gemotiveerd aantoont dat de oplossing die u voorstelt, een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft (zie vraag 24 en 29)*
 - *een nota met een verantwoording voor de gevraagde collectieve voorzieningen, zoals vermeld in artikel 11 van de Hemelwaterverordening van 2023 (zie vraag 29)*
 - *Helaas is geen enkel extra bewijsstuk toegevoegd aan het dossier.*

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Het is onduidelijk welke aanpassingen aan het rioleringsstelsel zullen worden doorgevoerd.

Het is onduidelijk waar nu de infiltratievoorziening zal worden voorzien?

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: ‘GUNSTIG ADVIES met voorwaarden’.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- * *de verschillende hemelwaterformulieren dienen op elkaar te worden afgestemd, zodat duidelijk is wat moet worden voorzien. Momenteel is dit niet duidelijk doordat met ingevuld formulier op het omgevingsloket verschillende waarden zijn ingevuld als toegevoegd document “addendum B25”*
- * *indien men aanduidt dat bepaalde bewijstukken worden toegevoegd, moet dit effectief worden toegevoegd. Het invullen van addendum B25 allen, blijkt immers onvoldoende te zijn;*
- * *duidelijke aanduiding op de plannen van uit te breken verhardingen en nieuwe verharding ontbreken in dossier*
- * *dwarsdoorsnede van de “infiltratievoorziening” ontbreekt in dossier en dient toegevoegd te worden*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in

een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Gewestelijk RUP

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, 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 ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater (zie ook 3.3 advies Farys)

Gescheiden stelsel

Er wordt 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.

Geplande situatie

*fietsberging (65 m²) aan de Achterdries: aangesloten hemelwaterput 3 m³ (volgens plan)

*fietsberging (31 m²) aan de Voordries: natuurlijke afwatering

*inkomzone: waterdoorlatende betonstraatstenen

*inkomzone: karrespoor met natuurlijke infiltratie

*hoogspanningscabine (13 m²): aangesloten hemelwaterput 3 m³(volgens plan)

Verharding

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving. Het is noodzakelijk op de plannen duidelijk aan te geven welke verhardingen worden uitgedroogd en welke verhardingen nieuw zijn.

Voor de waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

Voor de verharding die natuurlijke kan afwateren:

De verhardingen of overdekte constructies moeten, 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 moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Hemelwaterput/infiltratievoorziening

Voor de fietsberging 65 m² en cabine 13 m² wordt er een hemelwaterput van 3 m³ voorzien volgens de plannen. Volgens het hemelwaterformulier dat werd ingevuld op het Omgevingsloket bedraagt het dakoppervlak van de fietsenberging 50 m² en wordt er een

hemelwaterput met een inhoud van 5.000 l geplaatst. De plannen en de ingevulde luiken op het Omgevingsloket stemmen niet overeen.

De verschillende hemelwaterformulieren en plannen dienen op elkaar te worden afgestemd, zodat duidelijk is wat moet worden voorzien. Momenteel is dit onduidelijk, omdat de waarden in het ingevulde formulier op het Omgevingsloket afwijken van de waarden in het toegevoegde document. Er moet een voldoende ruim gedimensioneerde hemelwaterput worden geplaatst. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, en gebruik buiten.

Er wordt eveneens aangeduid dat een nota ter verantwoording hiervoor ingediend is, maar deze is niet te vinden op het loket. Indien men aanduidt dat bepaalde bewijsstukken worden toegevoegd, moet dit effectief worden toegevoegd. Het invullen van addendum B25 alleen, blijkt immers onvoldoende te zijn.

In het document "1225B_19_250117_NDE WATERTOETSRAPPORT" is sprake van een berekening van dakoppervlakten -> 14,04 m² + 64,91 m². Uit deze berekening volgt dat een hemelwaterput van 3.000 l voldoende zou zijn. Echter wordt volgens dit document een infiltratievoorziening van 2.416 l en een oppervlakte van 22,58 m² voorzien, met een diepte van 0,40 m. De infiltratievoorziening zou bovengronds worden voorzien. Het is onduidelijk welke infiltratievoorziening dit betreft. Er ontbreekt een dwarsdoorsnede van de "infiltratievoorziening" in het dossier, dit dient overgemaakt te worden naar Farys. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De fietsenberging 31 m² zal op natuurlijke wijze infiltreren in de omliggende groenzone.

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

Bomen en groen

Japanse duizendknoop:

Er is Japanse Duizendknoop aanwezig op het nieuw in te richten deel van de site.

Daarom vragen we een deel af te graven, zodat de Duizendknoop voorgoed verwijderd is.

Dit wordt ter plaatse beoordeeld om vast te stellen welke hoeveelheid moet worden verwijderd of afgegraven.



Bomen:

- In een straal van 2 meter rondom de bomen mag geen materiaal worden geplaatst of opgeslagen. Er mag geen materiaal tegen de bomen leunen.
 - De bestaande bomen moeten beschermd worden. Tijdens de werken wordt rondom de twee bomen aan de straatkant boombescherming aangebracht. De groenzone waarin de bomen staan, moet tegen betreding afgeschermd worden door middel van gesloten hekwerk. Indien dat niet verenigbaar is met de uitvoering van de werken moeten de stammen beschermd worden:
 - Door het aanbrengen van planken rondom de stam of door flexibele buizen die rondom de stam gewikkeld worden.
- Deze bescherming moet verankerd worden op boomvriendelijke wijze (=geen vijzen, nagels, ...).
- Er mag niet met zwaar verkeer in de boomspiegels worden gereden. Als dit onvermijdelijk is, moeten rijplaten worden gebruikt. Liggen oppervlakkige wortels bloot, dan moet er een geotextiel overheen worden gelegd, met daarbovenop een laag zand van 20 cm. Vervolgens worden de rijplaten geplaatst om schade aan de wortels te voorkomen en bodemverdichting te minimaliseren. Hier kan het zwaar verkeer op rijden.



-De aannemer mag nooit zelf snoeien of wortels wegnemen. Desgevallend moet de Groendienst altijd gecontacteerd worden.

Speeltoestellen & podium:

- De balanceerbalken/ het podium worden puntsgewijs in de bodem bevestigd. Er wordt voorzichtig geboord om te controleren of er belangrijke wortels aanwezig zijn.
- Als tijdens het boren wortels van meer dan 4 cm diameter worden aangetroffen, moet de locatie van de toestellen worden aangepast.
- Wortels mogen nooit verwijderd worden met graafmachines. Dit kan uitsluitend op advies van de Groendienst, waarbij wortels professioneel doorgezaagd moeten worden. Het voorkomen van schade aan bomen staat hierbij altijd voorop. Uiteraard wordt er gekeken om in de eerste plaats geen schade te veroorzaken aan de bomen.

Bodem en beplanting:

- De aangevoerde teelaarde moet voldoen aan de norm volgens SB250.
- Voor locaties waar bomen of heesters geplant worden, moet de bodem tot een diepte van 60 cm worden losgescheurd.
- Voor locaties met vaste planten of een kruidlaag moet de bodem tot een diepte van 20 cm worden gefreesd.
- In het algemeen moeten de groenzones beschermd worden voor zwaar verkeer. door rijplaten te voorzien die de bodem van de groenzone beschermen tegen verdichting. Alle gronden die verdicht worden zullen later voor waterproblemen zorgen in de buitenruimte. Er wordt gewerkt met rijplaten of de grond wordt diep gescheurd op het einde van de werken tot 60cm.

Bovenstaande zaken worden opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Stikstof:

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

Afvalwater:

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 februari 2025 tot en met 18 maart 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Huidige aanvraag beoogt het slopen van het oude schoolgebouw, het vervangen van de hoogspanningscabine en een nieuwe omgevingsaanleg.

Na het slopen van het oude schoolgebouw zal de vrijgekomen ruimte worden ingevuld als speelruimte. Deze ruimte staat tijdens de schooluren beschikbaar voor de school en na de schooluren wordt deze speelruimte opengesteld voor de buurt. Deze werken zullen bijgevolg een positieve impact hebben op de school, maar ook op de buurt.

De aanleg van de speelplaats zet in op het vergroenen van de schoolsite. De ontworpen verhardingen worden voorzien in waterdoorlatende materialen. De omgevingsaanleg voorziet in een aantal speelheuvels en daarnaast worden enkele nieuwe speelelementen geïntegreerd. Dit zal een meerwaarde betekenen voor de scholieren en voor de belevingswaarde van de site. Er kan bijgevolg worden geconcludeerd dat de werken een positieve impact zullen hebben op de site.

De verschillende aanwezige bomen op het terrein zullen tijdens de werken voldoende beschermd moeten worden. Hieromtrent worden bijzondere voorwaarden opgelegd (zie hoofdstuk 6. Natuurtoets).

Daarnaast zal de bestaande hoogspanningscabine worden vervangen door een nieuw exemplaar. De nieuwe cabine wordt langs de noordoostgevel van het schoolgebouw aan de Achterdries ingeplant. De bebouwing op het perceel wordt zo gebundeld. De afmetingen van de cabine zijn beperkt. De impact ervan op de omgeving zal beperkt zijn.

Verder zullen 2 overdekte fietsenstallingen worden ingericht op de schoolsite. Er wordt een fietsenstalling voor de leerlingen (36 pp kinderfietsen + 4 pp steps + 4 pp buitenmaatse fietsen) voorzien en een fietsenstalling voor het personeel van de school en het kinderdagverblijf (13 pp + 1 pp buitenmaatse fiets). Het aantal voorziene fietsparkeerplaatsen volstaat.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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_2024084858 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 slopen van een deel van het schoolgebouw, slopen en vervangen van een hoogspanningscabine, het inrichten van een speelheuvel en het verwijderen en vervangen van waterdoorlatende verhardingen aan Stad Gent (O.N.:0207451227) gelegen te Voordries 31, 9050 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.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen:

* De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 maart 2025 met kenmerk 050424-013/SP/2025).

* De voorschriften opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 19 februari 2025 onder ref. 5000092178) moeten strikt worden nageleefd.

* De voorschriften opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 9 april 2025 met kenmerk AD-25-341) moeten strikt worden nageleefd.

Verhardingen:

Het is noodzakelijk op de plannen duidelijk aan te geven welke verhardingen worden uitgebrouwen en welke verhardingen nieuw zijn. Deze aangepaste plannen moeten voor het uitvoeren van de werken worden afgestemd met Farys.

Voor de waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

Voor de verharding die natuurlijke kan afwateren:

De verhardingen of overdekte constructies moeten, 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 moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Hemelwaterput:

Er moet een voldoende ruim gedimensioneerde hemelwaterput worden geplaatst. De

hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, en gebruik buiten.

De verschillende hemelwaterformulieren dienen op elkaar te worden afgestemd, zodat duidelijk is wat moet worden voorzien. Momenteel is dit onduidelijk, omdat de waarden in het ingevulde formulier op het Omgevingsloket afwijken van de waarden in het toegevoegde document. Dit moet voorafgaand het uitvoeren van de werken met Farys worden afgestemd. Ook de bewijsstukken waarvan sprake moet men voor het starten van de werken aan Farys aanleveren.

Infiltratievoorziening:

De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Een dwarsdoorsnede van de “infiltratievoorziening” moet voor de start van de werken met Farys worden afgestemd.

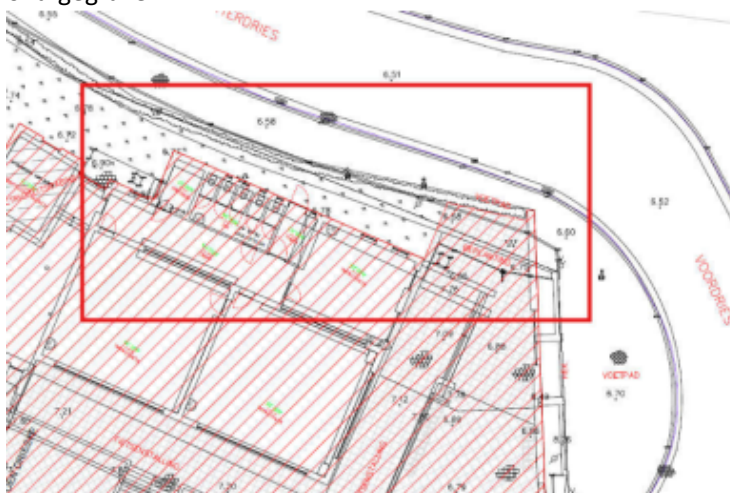
Bomen en groen:

Japanse duizendknoop:

Er is Japanse Duizendknoop aanwezig op het nieuw in te richten deel van de site.

Daarom vragen we een deel af te graven, zodat de Duizendknoop voorgoed verwijderd is.

Dit wordt ter plaatse beoordeeld om vast te stellen welke hoeveelheid moet worden verwijderd of afgegraven.



Bomen:

-In een straal van 2 meter rondom de bomen mag geen materiaal worden geplaatst of opgeslagen. Er mag geen materiaal tegen de bomen leunen.

-De bestaande bomen moeten beschermd worden. Tijdens de werken wordt rondom de twee bomen aan de straatkant boombescherming aangebracht. De groenzone waarin de bomen staan, moet tegen betreding afgeschermd worden door middel van gesloten hekwerk. Indien dat niet verenigbaar is met de uitvoering van de werken moeten de stammen beschermd worden:

- Door het aanbrengen van planken rondom de stam of door flexibele buizen die rondom de stam gewikkeld worden.

Deze bescherming moet verankerd worden op boomvriendelijke wijze (=geen vijzen, nagels, ...).

- Er mag niet met zwaar verkeer in de boomspiegels worden gereden. Als dit onvermijdelijk is, moeten rijplaten worden gebruikt. Liggen oppervlakkige wortels bloot, dan moet er een geotextiel overheen worden gelegd, met daarbovenop een laag zand van 20 cm. Vervolgens worden de rijplaten geplaatst om schade aan de wortels te voorkomen en bodemverdichting te minimaliseren. Hier kan het zwaar verkeer op rijden.



-De aannemer mag nooit zelf snoeien of wortels wegnemen. Desgevallend moet de Groendienst altijd gecontacteerd worden.

Speeltoestellen & podium:

- De balanceerbalken/ het podium worden puntsgewijs in de bodem bevestigd. Er wordt voorzichtig geboord om te controleren of er belangrijke wortels aanwezig zijn.
- Als tijdens het boren wortels van meer dan 4 cm diameter worden aangetroffen, moet de locatie van de toestellen worden aangepast.
- Wortels mogen nooit verwijderd worden met graafmachines. Dit kan uitsluitend op advies van de Groendienst, waarbij wortels professioneel doorgezaagd moeten worden. Het voorkomen van schade aan bomen staat hierbij altijd voorop. Uiteraard wordt er gekeken om in de eerste plaats geen schade te veroorzaken aan de bomen.

Bodem en beplanting:

- De aangevoerde teelaarde moet voldoen aan de norm volgens SB250.
- Voor locaties waar bomen of heesters geplant worden, moet de bodem tot een diepte van 60 cm worden losgescheurd.
- Voor locaties met vaste planten of een kruidlaag moet de bodem tot een diepte van 20 cm worden gefreesd.
- In het algemeen moeten de groenzones beschermd worden voor zwaar verkeer. door rijplaten te voorzien die de bodem van de groenzone beschermen tegen verdichting. Alle gronden die verdicht worden zullen later voor waterproblemen zorgen in de buitenruimte. Er wordt gewerkt met rijplaten of de grond wordt diep gescheurd op het einde van de werken tot 60cm.

Riolering:

De riolering is volledig gescheiden te voorzien.

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE

* +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

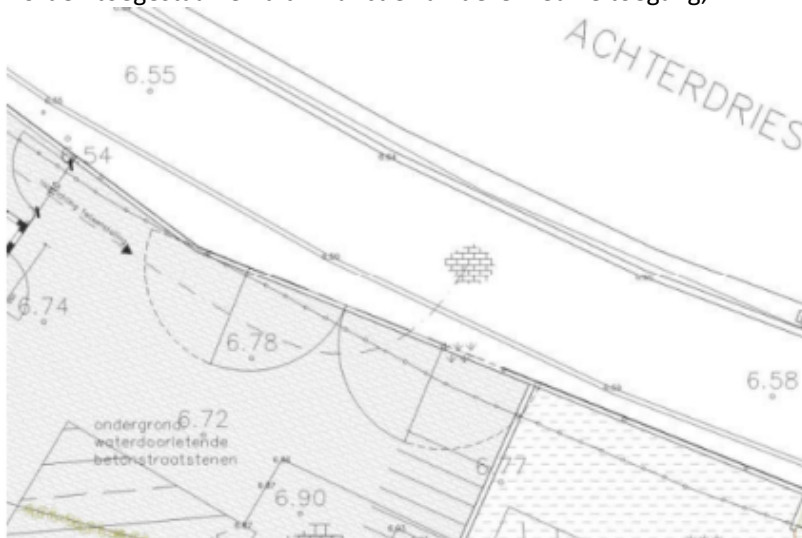
Openbaar domein:

Eigendomsgrens:

Aan de zijde Achterdries dient de juiste grens bepaald te worden om de afsluiting op de correcte locatie te voorzien. Hiervoor is contact op te nemen met de landmeetcel (www.stad.gent typ "landmeetcel" in het zoekveld) van de Stad (en dit minstens 14 dagen voor start van de werken).

Opritten:

De bestaande voetpadverlagingen zijn te behouden en te gebruiken. Er zal in de Achterdries één extra verlaging voor fietsers met een breedte van maximum 2 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit in functie van deze nieuwe toegang;



Zie ook opmerkingen.

Bermen:

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Afval

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

Het opstellen van een slooppopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m³

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.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: wegen@stad.gent of met de post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor

aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

Oprit:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een verlaging voor fietsers op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit voor fietsers aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 2cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_03905 - OMV_2024084858 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een deel van het schoolgebouw, slopen en vervangen van een hoogspanningscabine, het inrichten van een speelheuvel en het verwijderen en vervangen van waterdoorlatende verhardingen - met openbaar onderzoek - Voordries, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024084858

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_Speelplaats_G_B_18_ZuidWestSloop.pdf	KND3vxuukRikeBJ5wp/6g==
BA_Speelplaats_3d_N_35Buitenklas.pdf	fEMZCU5jvSEqrvJ1cLM1dQ==
BA_Speelplaats_G_B_14_NoordOostSloop.pdf	Y+GWNKg42pwkNKMa0DpqIg==
BA_Speelplaats_G_B_15_NoordWestSloop.pdf	/pcElFEqZp7KedCFtHE9Iw==
BA_Speelplaats_G_B_16_ZuidOostSloop.pdf	2DKbS2ul83RGQmEAswtjFw==
BA_Speelplaats_G_B_17_ZuidOostSloop.pdf	T/GTFBTnsUIOf1TkEcBo9Q==
BA_Speelplaats_G_B_22_NoordWestSloop.pdf	SROB4KBWL2LbLifExszF8g==
BA_Speelplaats_G_N_05_HScabineZuidWest.pdf	GN1SpDqS4fUN1/IUikWYtQ==
BA_Speelplaats_G_N_06_HScabineZuidOost.pdf	ihz9FE5cZQ//YE8DzluY/A==
BA_Speelplaats_G_N_07_HScabineNoordWest.pdf	MHRW964NVTBFQhllgTHKCw==
BA_Speelplaats_G_N_08_HScabineNoordOost.pdf	mFIKslN6eslOsRsPOjD8rg==
BA_Speelplaats_G_N_19_NoordOostSloop.pdf	jiYFrk/2x81YkaGsHqGKjg==
BA_Speelplaats_G_N_20_ZuidOostSloop.pdf	zoJ1lv9vRIUMtdix4WfTTw==
BA_Speelplaats_G_N_21_ZuidWestSloop.pdf	BGgjVdPWLizo21KFmHmzuw==
BA_Speelplaats_G_N_23_NoordWestSloop.pdf	U1oFms536ssNmUmozDrrcw==
BA_Speelplaats_G_N_30_Fietsen2oost.pdf	72g/HHMlwYUy/+ok8Tv/PQ==
BA_Speelplaats_G_N_31_Fietsen2west.pdf	nzPu+XuQDAr3SrwnzNPuYw==
BA_Speelplaats_G_N_32_Fietsen2noord.pdf	jmOJnl/SMzKVdLwy5Z1lcA==
BA_Speelplaats_G_N_33_Fietsen2zuid.pdf	5r7Bjz/A9eTwSetml5zqkw==
BA_Speelplaats_G_N_34_Buitenklas.pdf	zziJq+CztuNrhEWDwRFdMw==
BA_Speelplaats_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	Xnrf2Scz1jKmp3adHTFaIQ==

BA_Speelplaats_I_N_02_Inplantingsplan.pdf	RHF/jbuR9OP0W9s3FCvtpA==
BA_Speelplaats_L_B_28_Legende.pdf	5H5qt7DDznw9SVOVlxsh0Q==
BA_Speelplaats_L_N_29_Legende.pdf	yGgzt3J18qJWgwmkU1RTWw==
BA_Speelplaats_P_B_03_PlanSpeelplaats.pdf	hSuRknIRSAtyq0HByufQ1A==
BA_Speelplaats_P_B_12_Riolering.pdf	A7tI5UuDLC56R3Rrc9frpw==
BA_Speelplaats_P_N_04_HScabine.pdf	EQ9kfFtgDFH2kuhia6PSQw==
BA_Speelplaats_P_N_04_PlanSpeelplaats.pdf	HuUTSBHVHWnTgQgMTIzpyQ==
BA_Speelplaats_P_N_09_HScabine.pdf	dDHGGDzNVwUAge7D28gaYw==
BA_Speelplaats_P_N_10_HScabine.pdf	y+4a9/Xzg1BPJDyUdIOGzg==
BA_Speelplaats_P_N_13_Riolering.pdf	AffJ1lpL9hWuZ+mWtXFOug==
BA_Speelplaats_S_N_11_HScabine.pdf	nfviimRVyi6XehoJzPNwKw==
BA_Speelplaats_T_B_11_TerreinProfiel.pdf	/r2jBOEV3muBsb5BeJug9w==
BA_Speelplaats_T_N_12_TerreinProfiel.pdf	VhYaHBfUx/fy6xJc3Vk32w==