

Deputatie

Besluit

Zitting van 25 september 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024134586

53 2025_DEP_04950 OVberoep 2024134586 - Gent - Derden (De Groote ; e.a.) tegen Rambaut - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Mevrouw Aletta Rambaut, met als contactadres Rijsenbergstraat 40, 9000 Gent, heeft per beveiligde zending van 18 november 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024134586.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Rijsenbergstraat 26, 40, kadastraal gekend 9° afdeling, sectie I, nrs. 250B2 en 254F2.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen en optimaliseren van een bestaand schoolgebouw, het bouwen van een fietsenstalling, de heraanleg van een speelplaats en de bouw van een luifel op de speelplaats.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 10 april 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 12 mei 2025 beroep ingesteld door mr. Peter De Wilde, advocaat te Gent, namens volgende derden:

- De heer Stefan De Groote, Rijsenbergstraat 24 te Gent;
- Mevrouw Kristien Lievens, Rijsenbergstraat 30 te Gent;
- De heer Thomas Schimmel, Rijsenbergstraat 32 te Gent;
- Mevrouw Sofie Vranken en de heer Jan Ranson, Rijsenbergstraat 36 te Gent;
- Mevrouw Astrid Dejonckheere en Jelse Leroy, Rijsenbergstraat 34 te Gent;
- De heer Tom De Meyer, Rijsenbergstraat 20, 22 te Gent;
- Mevrouw Isabelle De Coster en de heer Jan Bossaert, Rijsenbergstraat 38 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 11 juni 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 17 juli 2025 werd een toelichtende nota namens de vergunninghouder op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door mr. Laurent Proot, advocaat te Gent.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 31 augustus 2025;

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting;

Gehoord tijdens de hoorzitting van dinsdag 9 september 2025 ,in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en meneer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

aanvrager : mevrouw Aletta Rambaut, architect Dries Vens bijgestaan door mr. Eva De Witte en stagiair Marie Stroobant en de heer Kris Medart

derden : De heer Stefan De Groote, bijgestaan door mr. Peter De Wilde,

verontschuldigd : stad Gent

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 25 januari 2016 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 166 'Rijsenberg'.

Het perceel is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied, zone voor gemeenschapsvoorzieningen en zone voor tuinen 2.

- Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

- De woning Rijsenbergstraat 26 is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 11 februari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 FOD Binnenlandse Zaken – Astrid Veiligheidscommissie

Deze instantie bracht op 25 maart 2025 volgend advies uit:

"Gezien het hier gaat om interne verbouwingen en de toevoeging van slechts 1 extra klaslokaal, heeft de commissie beslist dat er geen verplichting is tot ASTRID indoordekking in het verbouwde schoolgebouw."

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn relevant:

- Omgevingsvergunningen:

o Op 18/11/2021 werd een weigering afgeleverd voor het optimaliseren van het hoofdgebouw van de school, het verbouwen van een woning tot school, het bouwen van een paviljoen met 2 nieuwe klaslokalen en het aanbrengen van wijzigingen aan de toegang en speelplaats.

(OMV_2019065466)

- Stedenbouwkundige vergunningen:

o Op 21/03/1966 werd een vergunning afgeleverd voor bijbouwen klaslokalen. (Litt. R-2-66)

o Op 03/07/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een hulpkerk. (Litt. R13-68)

o Op 16/08/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een refter op binnengrond van een schoolcomplex. (KW R-11-76)

o Op 20/11/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een schoolgebouw. (Litt. R-20-78)

o Op 19/09/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van het schoolgebouw (wijziging litt. r/20/78, vergund dd. 20/11/1978). (1982/958)

o Op 17/11/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een scheidingsmuur tussen de school Rijsenbergstraat 40 en een aanpalend perceel, dat eveneens eigendom is van de school. (2016/10153)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Voorliggende aanvraag betreft de Gaspard De Collignyschool, een lagere school gelegen in tweede bouwzone op een perceeloppervlakte van ca.1825 m², achter een rij van gesloten rijwoningen met tuinzone langs de Rijsenbergstraat. De toegang tot de school bevindt zich tussen huisnrs. 42 en 38 in de Rijsenbergstraat. Aan de achterzijde grenst de school aan het Sint-Paulusinstituut.

Het bestaande schoolgebouw van de Gaspard de Collignyschool bevindt zich op ca.30 m afstand t.o.v. de Rijsenbergstraat, heeft een footprint van ca 840 m², situeert zich tot tegen de linker en achterste perceelsgrens en bestaat uit 2 bouwlagen met een plat dak.

De school omvat op vandaag ook de (voormalige) woning Rijsenbergstraat 26.

Deze woning werd in 2016 aangekocht door de school maar wordt nu terug als eengezinswoning te koop gesteld.

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen /optimaliseren van het bestaand schoolgebouw, de heraanleg van de speelplaats met luifel en het bouwen van een nieuwe fietsenstalling.

- Verbouwen/ optimalisatie van het bestaande schoolgebouw

Het voorstel voorziet interne wijzigingen om de beschikbare ruimte efficiënter te benutten. Hierdoor kunnen de turnzaal en refter worden gescheiden en ontstaat er ruimte voor één extra klaslokaal. Het aantal klaslokalen wordt uitgebreid van 9 naar 10 in de nieuwe toestand.

Aan de achterzijde van de eerste verdieping wordt een beperkte volume-uitbreiding gerealiseerd met een afstand van ca. 5,70 m t.o.v. de achterste perceelsgrens.

Aan de voorzijde wordt een nieuwe gevel ingericht met een polyvalente ruimte achter grote raampartijen en een gaanderij bij de ingang. Een bestaand bouwdeel wordt gesloopt en heropgebouwd met een iets teruggetrokken gevel, waardoor de toegangszone naar het schoolgebouw ruimer wordt. In dit nieuwe gedeelte komen het secretariaat en de directie op het gelijkvloers, en de leraarskamer op de verdieping.

Het sanitair blok wordt uitgebreid en een mindervalidentoilet toegevoegd.

Het gebouw wordt energetisch geoptimaliseerd met gevel- en dakisolatie, nieuwe ramen, zonnepanelen en een warmtepomp. De gevel krijgt een lichtblauwe sierpleister met een betonnen sokkel.

- Heraanleg speelplaats

De speelplaats wordt opnieuw aangelegd met een combinatie van groene en verharde zones. Er komen waterdoorlatende paden en een kleinschalig speelveld.

In deze buitenruimte wordt een nieuwe luifel ingericht, die het bestaande afdak vervangt. Deze biedt beschutting maar ook extra speelruimte. De bovenzijde van de luifel is bereikbaar via een nieuw talud en trap. Om de veiligheid te garanderen worden er fijne witte staven in een organisch patroon aangebracht rond de luifel.

Er wordt een nieuwe bergplaats voorzien achteraan de site, bedoeld voor de opslag van afvalcontainers en onderhoudsmateriaal. Deze bergplaats krijgt een intensief groendak.

In het voorstel worden nieuwe hoogstammige bomen aangeplant tussen de school en de omliggende tuinen. Een deel van de oorspronkelijke tuin van de eengezinswoning in Rijsenbergstraat 26 wordt aan de speelplaats toegevoegd en afgescheiden door een nieuwe tuinmuur.

- Fietsenstalling

In het voorstel wordt een nieuw overdekte fietsenstalling voorzien voor minstens 55 volwassenenfietsen, 15 kinderfietsen en 3 bakfietsen.

Deze fietsenstalling strekt zich uit over de volledige lengte en aan beide zijden van de inkomzone naar de school.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 30 januari 2025 t.e.m. 28 februari 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden 6 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren werden door het College van Burgemeester en Schepenen als volgt samengevat en beoordeeld:

Geluidsoverlast

Bezwaar:

De bouw van de verhoogde, bewandelbare luifel en het talud op de speelplaats zal leiden tot intensieve geluidsoverlast. Kinderen zullen de nieuwe ruimte gebruiken om te rennen, klimmen en spelen, wat dagelijks intens lawaai zal veroorzaken. De nabijheid van de toegangstrap tot de tuinmuren van de omwonenden versterkt de geluidsimpact. Daarnaast zal de metalen constructie extra geluidshinder veroorzaken. Ook de uitbreiding van het schoolgebouw, met grote ramen in de gevel, kan geluidsoverlast veroorzaken gezien de ramen aan deze zijde geopend kunnen worden.

Beoordeling:

De capaciteitsuitbreiding van de school blijft relatief beperkt, met slechts de toevoeging van één extra klas. Dit betekent dat het aantal aanwezige leerlingen en de activiteiten grotendeels gelijk blijven aan de huidige situatie. Bijgevolg kan worden geconcludeerd dat de geluidsoverlast niet significant zal toenemen ten opzichte van de bestaande toestand.

Het horen van spelende kinderen is inherent aan de aanwezigheid van een school in een woongebied en kan niet als buitensporige hinder worden beschouwd. Een lagere school wordt erkend als een buurtondersteunende voorziening die inpasbaar is in een woonomgeving. Het geluid van spelende kinderen blijft doorgaans beperkt tot de gebruikelijke pauzemomenten. Daarnaast wordt verwacht dat de nieuwe beplanting zal bijdragen aan de verzachting van geluidsoverdracht naar de omliggende percelen.

Wat betreft de uitbreiding van het schoolgebouw en de mogelijkheid om ramen te openen, wordt opgemerkt dat dit slechts occasioneel gebeurt. Het openen van ramen veroorzaakt geen structurele geluidsoverlast en blijft binnen de normale gang van zaken in een schoolomgeving.

Visuele en esthetische hinder

Bezwaar:

De geplande luifel met witte staven in een organisch patroon zal het uitzicht vanuit de omliggende woningen aanzienlijk verstoren. Hoewel er extra bomen worden voorgesteld, wordt dit niet als een directe oplossing gezien. Bomen hebben tijd nodig hebben om te groeien en bieden in de herfst en winter geen bescherming. Ook de uitbreiding van het schoolgebouw is visueel storend, aangezien de hoge gevel nu nog prominenter zal zijn. Verder zal de blauwe kleur van de nieuwe sierpleister op het schoolgebouw de visuele harmonie van de wijk verstoren, aangezien het niet past bij de rustige, sobere kleuren van de omliggende gebouwen.

Beoordeling:

De vormgeving en kleurkeuze van een gebouw zijn in principe vrije ontwerpkeuzes en maken integraal deel uit van de architecturale visie. Bovendien worden gemeenschapsvoorzieningen, zoals scholen, beschouwd als functies die zichtbaar mogen zijn en zich architecturaal kunnen onderscheiden van een woonomgeving.

De geplande luifel met witte staven in een organisch patroon draagt bij aan de herkenbaarheid van het schoolgebouw als publieke voorziening en vormt een eigentijds architecturaal element. Hoewel bomen tijd nodig hebben om te groeien, bieden ze op termijn een natuurlijke buffer en verzachten ze de visuele impact van de nieuwbouw.

Wat betreft de kleurstelling van de nieuwe sierpleister, is het belangrijk te erkennen dat publieke gebouwen niet noodzakelijk dezelfde kleur- en vormtaal hoeven te volgen als de omliggende woongebouwen. De gekozen blauwe tint draagt bij aan de identiteit van de school en past binnen de ontwerpvrijheid die gemeenschapsvoorzieningen toekomt.

Privacyverlies

Bezwaar:

De hoogte van de luifel van 3,5 meter zorgt ervoor dat kinderen en bezoekers op de speelplaats direct in de tuinen en woningen van de omwonenden kunnen kijken, wat leidt tot een ernstig verlies van privacy. De uitbreiding van het schoolgebouw met grote ramen aan de zijde van de burens zal de inblik verder vergroten. Er wordt verzocht om enkel vaste ramen in kathedraalglas te plaatsen om deze inbreuk op de privacy te beperken.

Beoordeling:

Voorliggende aanvraag voldoet volledig aan de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot mogelijke storende zichten. De betreffende luifel bevindt zich op een minimale afstand van 9 meter tot de aangrenzende perceelsgrenzen en wordt aanvullend afgeschermd door de aanplanting van hoogstammige bomen. Bijgevolg wordt geconcludeerd dat de inkijk in de omliggende tuinzones beperkt en aanvaardbaar zal blijven.

Bij de uitbreiding van het schoolgebouw heeft de aanvrager ervoor gekozen om de raampartijen aan de zijde van de perceelsgrenzen uit te voeren in kathedraalglas, waardoor inkijk naar de aanpalende percelen wordt voorkomen. De voorgestelde aanpassing van bezwaarschrijvers om uitsluitend vaste ramen te voorzien, wordt niet als noodzakelijk beschouwd. Ramen worden doorgaans slechts gedurende een korte tijd volledig geopend, waardoor er geen significante inbreuk op de privacy van de omliggende percelen kan ontstaan. Bovendien is een beperkte mate van inkijk inherent aan stedelijke ontwikkelingen.

Milieueffecten

Bezwaar:

Er is bezorgdheid over de milieu-impact van de nieuwe constructie.

Het aanvraagdossier vermeldt geen verwachte effecten zoals geluid, stof of trillingen, maar omwonenden maken zich zorgen over de gevolgen voor de mens, zoals geluidsoverlast, trillingen, licht en mogelijk stralingshinder door de verlichting van de nieuwe constructie.

Beoordeling:

Gezien de kleinschaligheid van het project is het aannemelijk dat er geen aanzienlijke bijkomende milieueffecten te verwachten zijn. 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. Er wordt erkend dat de bouwwerf effecten zal hebben op de omgeving, doch redelijkerwijs kan worden aangenomen dat die niet als aanzienlijk te beschouwen zijn zoals bedoeld in de MER-wetgeving.

Verlies van zonlicht – Niet respecteren van de perceelgrens

Bezwaar:

De uitbreiding van het schoolgebouw naar het zuiden en zuidwesten zal de schaduwwerking in de omliggende tuinen intensiveren. Dit leidt tot een verdere vermindering van het zonlicht in tuinen die nu al beperkt zijn, wat het buitencomfort van de bewoners negatief beïnvloedt.

De uitbreiding van het schoolgebouw respecteert de perceelsgrens niet, waardoor de afstand tussen het gebouw en de eigendommen van de omwonenden verkleind wordt. Dit wordt als een inbreuk op de privéruimte van de bewoners ervaren en draagt bij aan de zorgen over de visuele en privacy-inbreuk.

Beoordeling:

Het te slopen deel van het schoolgebouw bevindt zich op een afstand van minimaal 2,4 m tot maximaal 3,02 m van de aangrenzende perceelsgrenzen, met een gevallengte van 7,95 m en een bouwhoogte van 9,15 m. In de nieuwe situatie wordt het vervangende volume op een afstand van minimaal 3,3 m tot maximaal 4,03 m van de perceelsgrenzen ingeplant. Dit nieuwe volume heeft een gevallengte van 10,2 m en een bouwhoogte van 7,38 m.

De positionering en bouwhoogte van het nieuwe volume voldoen aan de voorschriften van het RUP Rijsenberg. De bijkomende ruimtelijke impact t.o.v. de bestaande toestand blijft relatief beperkt en aanvaardbaar. Hoewel de gevallengte toeneemt voorziet het nieuwe volume een grotere afstand tot de perceelsgrenzen en een lagere bouwhoogte dan in de bestaande toestand.

Communicatie

Bezwaar:

Er wordt betreurd dat er geen overleg heeft plaatsgevonden tussen de school en de omwonenden.

Aangezien de school en de omliggende woningen dicht bij elkaar liggen, is het van groot belang dat er communicatie is over de geplande bouwprojecten. Bewoners vinden het essentieel dat er meer betrokkenheid en overleg komt om hun zorgen tijdig te adresseren en gezamenlijke oplossingen te vinden.

Beoordeling:

Het is terecht dat een goede communicatie met de buurt essentieel is bij bouwprojecten, zeker in een omgeving waar de school en omliggende woningen elkaar grenzen. Het initiatief ligt hiervoor bij de aanvrager.

Het belang van een duidelijke en tijdige communicatie met de omwonenden wordt als opmerking bij deze omgevingsvergunning opgenomen.

Bouwhinder

Bezwaar:

De bouwwerkzaamheden zullen langdurige hinder veroorzaken door lawaai, trillingen en bouwverkeer. Omdat de werkzaamheden vermoedelijk voornamelijk tijdens weekends en schoolvakanties zullen plaatsvinden, wanneer de kinderen afwezig zijn, wordt er gevreesd voor extra overlast in deze periodes. Er wordt verzocht om de overlast in deze tijden zo veel mogelijk te beperken, vooral gezien de nabijheid van de school en de invloed op het dagelijks leven van de omwonenden.

Beoordeling:

Een bouwwerf veroorzaakt onvermijdelijk tijdelijke geluidshinder, wat inherent is aan elk bouwproject. Het is echter de verantwoordelijkheid van de bouwheer om deze hinder voor de omwonenden tot een minimum te beperken.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RIJSENBERG' (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied, zone voor binnenkern, zone voor gemeenschapsvoorzieningen, zone voor tuinen 2 en zone voor wegenis.

De aanvraag werd als volgt afgetoetst aan de bebouwingsvoorschriften van het RUP Rijsenberg.

Bebouwingsvoorschriften zone voor gemeenschapsvoorzieningen

- *Conform het RUP kan de volledige zone voor gemeenschapsvoorzieningen bebouwd worden. De maximale referentiebouwhoogte voor de volledige zone bedraagt 3 bouwlagen.*
- *Minstens 20 % van deze zone wordt onverhard en groen ingericht.*

Toetsing:

- *Het nieuwe bouwvolume en luifelconstructie passen volledig binnen de maximaal toelaatbare bouwveloppe = conform.*
- *De perceelsoppervlakte in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen bedraagt 1.681 m² en dient volgens de voorschriften met een oppervlakte van min. 336,2 m² onverhard en groen ingericht te worden. In het voorstel bedraagt de onverharde en groene oppervlakte 306,1 m², zijnde 18,2 % i.p.v. de vooropgestelde 20 % = afwijking.*

Bebouwingsvoorschriften zone voor tuinen 2 (T2)

- *Conform het RUP bedraagt het minimale begroeningspercentage van private tuinen in deze zone 50 %.*
- *Als afsluitingen zijn enkel levende hagen, ev. Aangevuld met een draadafsluiting en afsluitingen in metselwerk toegelaten. Deze zijn max. 2 m hoog.*

Toetsing:

- *De perceelsoppervlakte in de zone voor tuinen 2 (T2) bedraagt 144,6 m² en dient volgens de voorschriften van het RUP met een oppervlakte van min. 72,3 m² onverhard en groen ingericht te worden. In het voorstel bedraagt de onverharde en groene oppervlakte 67,9 m², zijnde 47 % i.p.v. de vooropgestelde 50 % = afwijking.*
- *Tussen de speelplaats en de tuinzone van de woning Rijsenbergstraat 26 wordt een nieuwe tuinmuur in metselwerk opgetrokken. De hoogte van deze tuinmuur staat niet vermeld in de plannen. Als bijzondere voorwaarde bij deze vergunning wordt opgenomen dat deze hoogte max.2 m mag bedragen. Mits toepassing van deze voorwaarde = conform.*

Conclusie:

Het voorstel wijkt op volgende punten af van de voorschriften van het RUP Rijsenberg

1) in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen bedraagt het begroeningspercentage 18,1 % i.p.v. 20 %.

2) in de zone voor tuinen 2 (T2) bedraagt het begroeningspercentage 47 % i.p.v. 50 %.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijkingen op de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

- De voorgestelde afwijkingen zijn minimaal en brengen de doelstelling van de voorschriften van het RUP Rijsenberg niet in het gedrang.

- In de bestaande toestand is het perceel vrijwel volledig verhard.

De voorgestelde ontharding vormt een aanzienlijke verbetering t.o.v. de bestaande toestand.

- Het inrichten van een deel verharde oppervlakte is noodzakelijk voor een schoolomgeving.

Desondanks slaagt het voorstel erin om ongeveer 60 % van de buitenruimte groen in te richten.

- Het voorstel voorziet in de aanplant van nieuwe hoogstammige bomen als groenscherm tussen de school en de aangrenzende burenen. Deze groenaanleg wordt strategisch ingezet en draagt bij aan de directe en ruime omgeving. De aanplant zal bijdragen aan de privacy van de omliggende percelen.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

Voorliggende aanvraag betreft een reorganisatie en uitbreiding van de school, enerzijds in functie van een beperkte capaciteitsuitbreiding en anderzijds om het schoolgebouw integraal te conformeren met de brandweervereisten.

De werken situeren zich volledig binnen een bestaande schoolsite die erkend en in overeenstemming is met de programma-voorschriften van het RUP Rijsenberg.

VOLUME

De voorgestelde volume-uitbreidingen voldoen integraal aan de voorschriften van het RUP Rijsenberg. Deze voorschriften zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De uitbreiding op de eerste verdieping aan de achterzijde behoudt voldoende afstand t.o.v. de omliggende perceelsgrenzen waardoor de ruimtelijke impact beperkt blijft. Over deze uitbreiding waren geen bezwaren in het openbaar onderzoek.

Ook de aanpassingen aan de voorzijde van het gebouw zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Het te slopen deel van het schoolgebouw bevindt zich op een afstand van minimaal 2,4 meter tot maximaal 3,02 meter van de aangrenzende perceelsgrenzen, met een gevellengte van 7,95 meter en een bouwhoogte van 9,15 meter. In de nieuwe situatie wordt het vervangende volume op een afstand van minimaal 3,3 meter tot maximaal 4,03 meter van de perceelsgrenzen ingeplant. Dit nieuwe volume heeft een gevellengte van 10,2 meter en een bouwhoogte van 7,38 meter.

De positionering en bouwhoogte van het nieuwe volume voldoen aan de voorschriften van het RUP Rijsenberg. De bijkomende ruimtelijke impact t.o.v. de bestaande toestand blijft relatief beperkt. Hoewel de gevellengte toeneemt voorziet het nieuwe volume een grotere afstand tot de perceelsgrenzen en een lagere bouwhoogte dan in de bestaande toestand.

OMGEVINGSAANLEG

De nieuwe luifelstructuur wordt als verbindend element op de site ingezet.

De hoogte van deze luifelstructuur bedraagt max. ca. 7,6 m. Deze inrichting is in overeenstemming met de RUP-voorschriften en betekent een grote meerwaarde voor het gebruik van de buitenruimte.

De voorgestelde omgevingsaanleg creëert een evenwichtige verdeling tussen verharde oppervlakte en groene onverharde zones. De nieuwe hoogstammige bomen worden strategisch ingeplant zodat er een groenscherm ontstaat met de direct aanpalende burenen. De groenaanleg wijkt slechts in beperkte mate af van de voorschriften van het RUP Rijsenberg en wordt als een aanvaardbare afwijking beoordeeld (zie 4.1.ruimtelijke uitvoeringsplannen).

MOBILITEIT

Het dossier en de plannen werden vooraf besproken met het Mobiliteitsbedrijf. Vooral het voorzien van voldoende kwalitatieve, comfortabele fietsparkeerplaatsen was een must en werd uitvoerig bekeken.

Fiets

- Er worden 60 reguliere fietsparkeerplaatsen voorzien, 55 fietsen hebben een aanbindmogelijkheid aan de structuur van de fietsenstalling, 5 fietsen hebben een aanbindmogelijkheid d.m.v. een stalen ring in de muur*
- Er worden 15 fietsparkeerplaatsen voor kinderfietsen voorzien, deze kunnen worden vastgemaakt aan het vaste fietsrek*
- Er worden 3 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien, deze hebben een aanbindmogelijkheid d.m.v. een stalen ring in de muur*
- Alle fietsenstallingen zijn overdekt.*

ERFGOED

De school omvat op vandaag de percelen Rijsenbergstraat 26 en Rijsenbergstraat 40. Beide percelen zijn gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het perceel Rijsenbergstraat 26 is eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: Art-decoburgerhuis | Inventaris Onroerend Erfgoed. De opname op de inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het pand. Deze woning is bovendien aangeduid als onderdeel van 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles' volgens het RUP Rijsenberg.

In functie van erfgoedwaarde is er geen bezwaar bij de verbouwing van de eigenlijke schoolgebouwen. Deze zijn nauwelijks zichtbaar vanaf het openbaar domein en vormen ook geen onderdeel van de 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles' volgens het RUP Rijsenberg.

Het behoud van de woning Rijsenbergstraat 26 als woning wordt gunstig geadviseerd. Deze woning werd oorspronkelijk opgericht als eengezinswoning, werd aangekocht door de school maar wordt nu terug als eengezinswoning te koop gesteld. Behoud als eengezinswoning biedt de beste garanties op behoud van de aanwezige erfgoedwaarden. Een deel van de oorspronkelijke tuin wordt aan de speelplaats toegevoegd. Het resterende deel is nog steeds voldoende groot als tuin bij de eengezinswoning. Mede door behoud van dit deel tuin blijft de woning aantrekkelijk als eengezinswoning, wat opnieuw het behoud van deze woning en haar erfgoedwaarde ten goede komt.

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.

...

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 februari 2025 met kenmerk 030288-020/SS/2025).

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. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Infiltratievoorziening

Aangezien een bovengrondse infiltratievoorziening niet haalbaar is wegens beperkte buitenruimte en veiligheidsrisico's, moet een alternatieve oplossing worden uitgewerkt. Een infiltratieput is in deze situatie de meest geschikte oplossing en kan goed gecombineerd worden met waterdoorlatende verharding. De infiltratievoorziening dient conform de GSV een volume van 15.664,44 l en een oppervlakte van 37,98 m² te hebben.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

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

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

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). Geen huisaansluiting en gevel niet op de rooilijn – open of halfopen bebouwing: Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Geen huisaansluiting en gevel gelijk aan de rooilijn – gesloten bebouwing: De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer. De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS.

De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer")

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/meldingbuitendienststelling.

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/keuringprivéwaterafvoer.

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-praktijkrioleringssystemen/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. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in 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:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 9 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de brandweertoegang, er is geen staanplaats vergund op dit perceel.

De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen. Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De intekening van het openbaar domein voldoet niet in deze aanvraag, het zebrapad ontbreekt en de bestaande boordsteenverlagingen staan niet aangeduid. Dit maakt het moeilijk om een inschatting te maken of er aanpassingen nodig zijn in functie van de brandweertoegang. De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. Alle overbreedtes tov de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grasdallen. Een eventueel voorstel tot aanpassing dient voorgelegd te worden aan de wegendienst.

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten

..."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

De bezwaren van de derden hebben betrekking op volgende argumenten:

- De argumenten aangehaald in de bezwaarschriften n.a.v. het openbaar onderzoek houden stand. Deze argumenten werden in de bestreden beslissing onvoldoende weerlegd.
- Het is niet zozeer de verhoging van het aantal klassen dat een verzwaring van de hinder zal meebrengen, maar wel de uitbreiding en de verschuiving van de diverse volumes.
- Achteraan het perceel wordt voorzien in een 3,10 m hoge reliëfwijziging: deze verhoging heeft als gevolg dat vanop deze hoogte, boven de tuilmuren heen een direct zicht wordt genomen op de aanpalende percelen.
- Deze reliëfverhoging sluit aan bij een nieuw te bouwen luifel van ruim 100 m² groot. Ter uitbreiding van de speelplaats zal op de luifel een speelgrond gemaakt worden. Het dak van de luifel kan 40 personen dragen.

Deze luifel torent eveneens uit boven de tuilmuren en zal dus voor inkijk en geluidshinder zorgen. De luifel is niet veilig voor spelende kinderen (valgevaar).

- De uitgesproken felblauwe kleur van de school zal door haar contrast de rust verstoren. De bestreden beslissing stelt dat scholen als functie zichtbaar mogen zijn maar dit argument geldt niet

voor deze school die in tweede lijn ligt en aldus enkel zichtbaar is voor de beroepsindieners wanneer zij zich aan de achterzijde van hun woning of in hun tuin bevinden.

- Het argument dat het gevraagde voldoet aan de voorwaarden van het RUP, zorgt niet dat er geen afweging dient te gebeuren van de goede ruimtelijke ordening. Indien blijkt dat het beoogde doel ook kan bereikt worden met ingrepen die minder hinderlijk zijn voor de naburige omgeving, is het een blijk van goede ruimtelijke ordening om de minder storende oplossingen op te dringen.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 FOD Binnenlandse Zaken – Astrid Veiligheidscommissie

Deze instantie deelde op 25 maart 2025 mee haar advies zoals verleend in eerste aanleg te behouden (zie rubriek 1.3.2).

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 9 juli 2025 volgend advies uit:

"...

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Betreffende de luifel:

- *De betreedbare luifel zorgt voor storende inkijk naar de aanpalende tuinen.*
- *De betreedbare luifel is niet veilig voor spelende kinderen (valgevaar).*
- *Het geluid van spelende kinderen zal toenemen door de betreedbare luifel. Het geluid zal niet meer afgeschermd worden door de gelijkvloerse tuilmuren gezien de luifel hoger is dan de omliggende tuilmuren.*

Betreffende de reliëfwijziging:

- *De reliëfwijziging aan de achterzijde van de site zorgt voor rechtstreekse inkijk t.o.v. aanpalende percelen.*

Betreffende de verbouwing van het schoolgebouw:

- *De felblauwe kleur van het schoolgebouw verstoort de omgeving.*

De bestreden beslissing stelt dat scholen als functie zichtbaar mogen zijn maar dit argument geldt niet voor scholen in tweede bouwlijn.

- *De verbouwing van de school zorgt ervoor dat het volume uitbreidt, verhoogt maar ook verschuift.*

Betreffende de licht- en zoninval

- *Indien blijkt dat het beoogde doel ook kan bereikt worden met ingrepen die minder hinderlijk zijn voor de naburige omgeving is het een blijk van goede ruimtelijke ordening om de minder storende oplossingen op te dringen.*

Zelfs indien een project voldoet aan de voorschriften van een RUP kan het de omgeving en omliggende panden dermate bezwaren dat het de ruimtelijke draagkracht overschrijdt en derhalve niet past binnen de goede ruimtelijke ordening.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Betreffende de luifel:

- *De betreffende luifel bevindt zich op een minimale afstand van 9 meter tot de aangrenzende perceelsgrenzen en wordt aanvullend afgeschermd door de aanplanting van hoogstammige bomen. Bijgevolg wordt geconcludeerd dat de inkijk in de omliggende tuinzones beperkt en aanvaardbaar zal blijven.*
- *Wat betreft valgevaar wordt verwezen naar de zorgplicht van de bouwheer. Dit is eerder een kwestie van uitvoering, niet van ruimtelijke ordening.*
- *Er is geen objectief bewijs dat de geluidsoverdracht significant zal toenemen door de luifel. studies tonen aan dat de beleving van geluid vooral afhankelijk is van frequentie en duur, en minder van hoogte. De situering op hoogte leidt niet automatisch tot een onaanvaardbare geluidsvermeerdering.*

Betreffende de reliëfwijziging:

- *De reliëfwijziging kadert binnen een totale heraanleg van de speelplaats en draagt bij aan een aanzienlijke uitbreiding van groenaanleg. Op basis van de ingediende plannen worden er geen inbreuken op het burgerlijk wetboek vastgesteld betreffende storende zichten.*

Betreffende de verbouwing van het schoolgebouw:

- *De blauwe kleur zorgt voor een herkenbaarheid van de schoolfunctie en identiteit van het gebouw. De zichtbaarheid van een publieke functie zoals een school is relevant ongeacht de precieze ligging in eerste of tweede bouwlijn. De nood aan oriëntatie en herkenbaarheid blijft gelden.*
- *De voorgestelde verbouwing van het schoolgebouw respecteert de voorschriften van het RUP Rijsenberg. De uitbreiding is functioneel noodzakelijk, proportioneel en ruimtelijk verantwoord binnen de draagkracht van de omgeving.*

Betreffende de licht- en zoninval

- *In voorliggend project wordt geoordeeld dat de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt en dat het project de goede ruimtelijke ordening respecteert.
Er wordt geoordeeld dat de voorgestelde ingrepen aansluiten bij de bestaande schoolfunctie, binnen aanvaardbare proporties blijven en voldoende rekening houden met de omgeving op vlak van privacy, geluid, schaal en inpassing.*

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepsschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel ligt in het stroomgebied van de Leie (beheer: De Vlaamse Waterweg nv, afdeling Regio West).

Het perceel 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).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

- Geplande toestand:
 - o dakoppervlakte schoolgebouw: 846,4 m² - aangesloten op HW-putten;
 - o dakoppervlakte luifel: 114,4 m² - aangesloten op HW-putten;
 - o dakoppervlakte fietsenberging: 85 m² - aangesloten op HW-putten;
 - o dakoppervlakte berging: 42 m² - aangelegd als groendak;
 - o hemelwaterputten: 4 x 15.000 liter.

- Verharding

De aanvraag zet in op maximale ontharding van de speelplaats. Momenteel bestaat die quasi volledig uit een verharding in betontegels. Deze worden verwijderd en vervangen door zones met waterdoorlatende verharding en een maximale hoeveelheid groen. 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.

Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

- Hemelwaterput en groendak

Er wordt vooreerst opgemerkt dat de bouwheer onterecht de richtwaarde uit de CIW-tool (589,12 m²) in mindering brengt voor de dimensionering van de hemelwaterput. Deze richtwaarde mag enkel in mindering worden gebracht voor de dimensionering van de infiltratievoorziening.

In het groendakformulier wordt aangegeven dat het afdak van de fietsenberging (85 m²) en de luifel (111,4 m²) natuurlijk afwateren terwijl in de verklarende nota wordt gesproken dat deze worden aangesloten op de hemelwaterputten. Het afdak van de fietsenberging en de luifel worden meegenomen in de afwaterende oppervlakte voor de hemelwaterput.

Conform de GSVH bedraagt de afwaterende oppervlakte die in rekening gebracht moet worden voor het bepalen van de inhoud van de hemelwaterput 1.045,8 m². Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte. Voor de desbetreffende dakoppervlakte moeten hemelwaterputten voorzien worden met een minimale inhoud van 104.580 l. Deze inhoud is niet in verhouding tot de gebruiksmogelijkheden. In de aanvraag worden er hemelwaterputten met een totaal volume van 60.000 l (4 x 15.000 l) voorzien. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair, buitenkranen en de schoonmaak.

Het aangetoond nuttig hergebruik (ANG) wordt geschat op 41.372,5 l/maand. De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 827,45 m² (ANG/50 l/m²), dit is maw de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterputten en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.

Het dak van de nieuwe berging op de speelplaats (42 m²) wordt voorzien van een groendak. Het groendak wordt niet aangesloten op een afvoersysteem. Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze in de bodem naast de constructie.

- Infiltratievoorziening

De in rekening te brengen oppervlakte bedraagt 1.066,8 m²:

- dakoppervlakte schoolgebouw: 846,4 m²;
- dakoppervlakte luifel: 114,4 m²;
- dakoppervlakte fietsenberging: 85 m²;
- dakoppervlakte berging: 21 m² (groendak 50 l/m²).

Volgens de rekentool die verstrekt wordt door het CIW kan met een aangesloten dakoppervlak van 1.042,8 m², een hemelwaterput van 60.000 l en een ANG van 1.380 l/dag een oppervlakte van 589,12 m² in mindering gebracht worden. Dit is de oppervlakte die wordt toegestaan om in mindering te brengen.

De totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening, wordt berekend op 474,68 m². De infiltratievoorziening dient conform artikel 8 GSVH een volume van 15.664,44 l en een oppervlakte van 37,98 m² te hebben.

Gezien het groendak maar voor de helft wordt meegeteld moet het zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

De waterdoorlatende verharding dient een helling van minder dan 2% te hebben om niet aangesloten te moeten worden op de infiltratievoorziening.

De bouwheer vraagt een vrijstelling voor het voorzien van een infiltratiesysteem, maar de opgegeven motivatie is onvoldoende.

Volgens de geldende regelgeving moet regenwater zoveel mogelijk lokaal infiltreren om wateroverlast

te beperken en het grondwater op peil te houden. Aangezien een bovengrondse infiltratievoorziening niet haalbaar is wegens beperkte buitenruimte en veiligheidsrisico's, moet een alternatieve oplossing worden uitgewerkt. Een infiltratieput is in deze situatie de meest geschikte oplossing en kan goed gecombineerd worden met de waterdoorlatende verharding. De aanvrager dient deze oplossing technisch uit te werken en ter goedkeuring voor te leggen. De infiltratievoorziening dient conform de GSVH een volume van 15.664,44 l en een oppervlakte van 37,98 m² te hebben.

- Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

- Conclusie

Mits te voldoen aan bovenvermelde voorwaarden doorstaat de aanvraag de watertoets.

2.2 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming.

De waardevolle bomen op het perceel blijven behouden. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.3 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 5 km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Bossen en heiden van zandig Vlaanderen : oostelijk deel'.

Het project voorziet in een uitbreiding van het aantal klassen in een lagere school (inclusief kleuteronderwijs) van 9 naar 10.

Er zijn zowel in de bestaande als in de nieuwe toestand geen parkeerplaatsen op eigen terrein.

Er mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat de mobiliteitsimpact van deze aanvraag ruim onder de 70.000 vervoersbewegingen per jaar blijft.

Overeenkomstig 'de analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de emissies tijdens de exploitatiefase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

Er is zekerheid dat de impactscore steeds lager is dan de drempelwaarde.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.4 De toegankelijkheidstoets

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

2.5 Archeologietoets

Het perceel is niet gelegen in een beschermde archeologische site en is niet gelegen in een vastgestelde archeologische zone. Het perceel is niet gelegen in een zone waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt. Het perceel is kleiner dan 3000 m² waardoor er geen archeologienota vereist is volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

2.6 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het College van Burgemeester en Schepenen (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.

2.7 De juridische toets

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

De aanvraag dient getoetst aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 166 'Rijsenberg'.

De aanvraag heeft betrekking op de Gaspard de Collignyschool, zijnde een school voor kleuter- en lager onderwijs gelegen in tweede bouwzone t.o.v. de Rijsenbergstraat, op ca. 25 m afstand ervan. De school heeft tussen de blinde gevels van de woningen Rijsenbergstraat 38 en 42 een ± 7 m brede open doorgang/toegang naar de Rijsenbergstraat. De school is hier sedert 1934 gevestigd volgens de toelichtende nota van de vergunninghouder.

De school (inclusief toegang) is op het RUP logischerwijze ingekleurd als 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen'.

De op het bestemmingsplan aangeduide maximum referentiebouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen.

In 2014 – dus ruim na de goedkeuring van het RUP – werd de woning Rijsenbergstraat 26 aangekocht, zijnde een 5,5 m brede rijwoning van 3 bouwlagen en een hellend dak hoog, opgenomen als 'Art-decoburgerhuis' in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Het betreft hier niet één van de 6 rijwoningen die tussen de school en de Rijsenbergstraat gelegen zijn, maar de woning er net naast, met een achtertuin (rechts gelegen naast de speelplaats van de school) die bijna even diep is als het schoolcomplex zelf.

De woning werd aangekocht op een moment dat geen functiewijziging nodig was van 'wonen' naar 'gemeenschapsvoorziening', dergelijke functiewijziging werd pas eind 2015 vergunningsplichtig.

Het gelijkvloers werd in gebruik genomen als peuterklas (tijdstip onbekend), de bovenverdiepingen bestaan nog uit 5 'kamers' (geen gebruik als klaslokaal toegelaten door brandweer).

Op 17 november 2016 werd een vergunning verleend voor het slopen van de scheidingsmuur tussen de school (verharde speelplaats) en de achtertuin van de woning nr. 26. Deze achtertuin werd bij de speelplaats gevoegd, deels ervan gescheiden door een nog een laag muurtje waarop leerlingen kunnen zitten.

De woning Rijsenbergstraat 26 staat op het bestemmingsplan van het RUP op dezelfde wijze ingekleurd als de links en rechts aanpalende woning, met name in een 20 m diep 'stedelijk woongebied' en vervolgens tot het einde van het perceel (diepte ± 50 m) in 'zone voor tuinen 2'. Een zeer belangrijk verschil met de voorgaande aanvraag met OMV-referentie 2019065466 is dat thans niet langer gevraagd wordt het gebouw Rijsenbergstraat 26 grondig te verbouwen en uit te breiden om er een volwaardig deel van de school van te maken.

Dit gebouw zal terug verkocht worden met een achtertuin die dezelfde diepte heeft als de links vóór de school gelegen percelen (diepte ± 22,7 m).

Voorliggende aanvraag bevat dus m.a.w. niet langer handelingen in het 'stedelijk woongebied'.

De vroegere achtertuin van de woning nr. 26 blijft vanaf een diepte van ± 22,7 m t.o.v. de Rijsenbergstraat wél in voorliggend project behouden, een deel van de te wijzigen speelplaats ligt hierdoor in de 'zone voor tuinen 2'.

In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:

"De hoofdbestemming van de zone is gemeenschapsvoorzieningen. (...)

De volledige zone kan bebouwd worden. Een maximale referentiebouwhoogte, die geldt voor de volledige zone, is aangeduid op het grafisch plan.

Minstens 20 % van deze zone wordt onverhard en groen ingericht."

In de toelichting bij dit voorschrift wordt het volgende vermeld:

"Om het groene karakter van de wijk te versterken, dient minstens 20 % van de zone-oppervlakte onverhard en groen ingericht te worden. Het voorzien van voldoende groen (met aandacht voor voldoende hoogstammige bomen) zorgt voor een aangenamere woon en speel- en leeromgeving."

In de zone voor tuinen 2 gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:

"Deze zone is bestemd voor private tuinen.

Het minimale begroeningspercentage van private tuinen in deze zone bedraagt 50 %. Max. 20 % van de tuinzone per perceel mag bebouwd worden met een maximum van 40 m² over max. 1 bouwlaag.

De maximale hoogte van deze bebouwing bedraagt 2,8 m bij een plat dak en 3 m bij een hellend dak. Als afsluitingen zijn enkel levende hagen, ev. aangevuld met een draadafsluiting en afsluitingen in metselwerk toegelaten. Deze zijn max. 2 m. hoog."

De aanvraag is op volgende punten niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP:

- De perceeloppervlakte in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen bedraagt 1.681 m² en dient volgens de voorschriften met een oppervlakte van min. 336,2 m² (= 20 %) onverhard en groen ingericht te worden.

In het voorstel bedraagt de onverharde en groene oppervlakte 306,1 m², zijnde 18,2 % i.p.v. de vooropgestelde 20 %.

- De perceeloppervlakte in de zone voor tuinen 2 (T2) bedraagt 144,6 m² en dient volgens de voorschriften van het RUP met een oppervlakte van min. 72,3 m² onverhard en groen ingericht te worden.

In het voorstel bedraagt de onverharde en groene oppervlakte 67,9 m², zijnde 47 % i.p.v. de vooropgestelde 50 % = afwijking.

Tussen de speelplaats en de tuinzone van de woning Rijsenbergstraat 26 wordt een nieuwe tuinmuur in metselwerk opgetrokken. De hoogte van deze tuinmuur staat niet vermeld in de plannen. Als bijzondere voorwaarde bij deze vergunning wordt opgenomen dat deze hoogte max. 2 m mag bedragen.

De voorschriften van een goedgekeurd RUP hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De afwijkingen zijn beperkt en kunnen toegestaan worden op basis van volgende motivering:

- In de huidige toestand is de ganse zone voor gemeenschapsvoorzieningen bebouwd en/of verhard, op 2 plantvakken van elk ± 2 m² na met in beide gevallen een hoogstammige boom erin. De voorgestelde ontharding vormt een aanzienlijke verbetering t.o.v. de bestaande toestand. Het deels herinrichten met behoud van verharde oppervlakte is noodzakelijk voor een schoolomgeving. Desondanks slaagt het voorstel erin om ongeveer 60 % van de buitenruimte groen in te richten.

- Het voorstel voorziet in de aanplant van 7 nieuwe hoogstammige bomen, waarvan 6 als groenscherm tussen de school en de aangrenzende burens langs de Rijsenbergstraat. Deze groenaanleg wordt strategisch ingezet en draagt bij aan de directe en ruime omgeving. De aanplant zal bijdragen aan de privacy van de omliggende percelen.

- De voorgestelde afwijkingen zijn minimaal en brengen de doelstelling van de voorschriften van het RUP Rijsenberg niet in het gedrang.

De hogervermelde doelstelling om *"te voorzien in voldoende groen (met aandacht voor voldoende hoogstammige bomen) en zo te zorgen voor een aangenamere woon en speel- en leeromgeving"* wordt volledig bereikt.

2.8 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Het RUP bevat gedetailleerde voorschriften i.v.m. de relevante criteria inzake de goede ruimtelijke ordening, zoals de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen,

De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en regelen relevante zaken zoals de toegelaten bestemming, de inplanting, de max. toegelaten zonebezetting, de bouwhoogte, de dakvorm, voorschriften m.b.t. waardevolle gebouwen en ensembles, voorschriften m.b.t. groenaanleg,

Artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 3° VCRO stelt dat in dat geval het BPA de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeeft, zodat de vergunningverlenende overheid zich dan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag beperken tot een toetsing aan deze voorschriften (RvVb 12 januari 2016, nr. A/1516/0437; RvVb 1 maart 2016, nr. A/1516/0718).

Enkel de afwijkingen op de voorschriften van het RUP moeten dan in principe nog aan de goede ruimtelijke ordening worden getoetst.

De afwijkingen op de voorschriften van het RUP werden hierboven (rubriek 2.7) toegestaan en goedgekeurd. Het gaat om zeer beperkte afwijkingen op de groenaanleg, waarbij er een heuse verbetering is t.o.v. de bestaande toestand.

Qua capaciteit (aantal leerlingen / aantal klassen) is er geen of nauwelijks een uitbreiding van de school.

Enerzijds verhoogt het aantal klassen in de hoofdbouw van 9 naar 10, maar anderzijds wordt de (voormalige) woning nr. 26 aan de straatzijde – met daarin o.a. een peuterklas op het gelijkvloers – niet langer gebruikt i.f.v. de school en zal deze terug als woning verkocht worden. De peuterklas verhuist dus naar het achterliggende schoolgebouw. Het principe van een kleinschalige basisschool met 1 klas per leerjaar wordt niet gewijzigd.

Wel blijkt dat de school een verouderde indeling heeft met nadelige gevolgen op de werking ervan. Zo moet de turnzaal elke middag omgebouwd worden tot refter, bevindt het directielokaal zich op een weinig toegankelijke plaats,

De aanvraag beoogt voornamelijk een reorganisatie en modernisering van de school, deels ook in functie van de vereisten inzake brandveiligheid en op energetisch vlak. Voorts wordt een nieuwe fietsenstalling opgericht aan de straatkant en wordt de speelplaats heraangelegd met oog voor meer vergroening, waaronder de aanplant van 7 bijkomende bomen (de 3 bestaande bomen blijven eveneens behouden).

Midden op de site wordt een nieuwe luifel opgetrokken, ter vervanging van een bestaand afdak dat te klein is en verouderd. De luifel zal niet enkel dienen om onder te schuilen, er wordt onder de luifel ook

een buitenklas gemaakt d.m.v. 2 gebogen betonwanden. De bovenzijde van de luifel wordt toegankelijk via de speelplaats, dit zowel via een helling (reliëfwijziging) die op en over de berging gelegd wordt, als via een brede en comfortabele trap. Om de veiligheid te garanderen worden er fijne witte staven in een organisch patroon aangebracht rond de luifel. Tussen deze staven worden witte netten gespannen om de luifel te omsluiten. Deze constructie wordt door de architect omschreven als *"een wolkachtige structuur ten opzichte van het blauwe gebouw, die in combinatie met het vele groen op de site een natuurlijk, fris en uitnodigend kleuren- en materialenpalet vormt en de school een uniek karakter geeft"*.

De wijzigingen aan de hoofdbouw laten een grondige interne herverdeling toe, waardoor bijvoorbeeld de functies van turnzaal en refter gescheiden kunnen worden, en ook de beschikbare vloeroppervlakte efficiënter kan benut worden.

De volume-uitbreiding aan de achterzijde van het gebouw valt binnen de 45°-regel, en richt zich volledig naar het Sint-Paulusinstituut, zodat een uitbreiding achteraan niet hinderlijk is voor de omwonenden.

Er werden geen bezwaren tegen deze uitbreiding geuit.

De voorgevel van het schoolgebouw wordt grondig gewijzigd, mede doordat rechts vooraan een hoek van het gebouw (met sanitair op het gelijkvloers en leraarskamer/zorgklas op de verdieping) wordt gesloopt en opnieuw gebouwd.

De huidige voorgevel bevindt zich op 2,4 m à 3,02 m van de voorliggende perceelgrens, met een gevellengte van 7,95 m en een hoogte van 9,15 m.

In de nieuwe toestand wordt de afstand op 3,3 m à 4,03 m van de voorste perceelgrens gebracht. De gevel wordt links op het gelijkvloers opengewerkt met uitzicht op de polyvalente ruimte van 122 m² groot (bibliotheek, eetzaal, spelothek, zorgklas, ...). Door de grote gelijkvloerse raampartijen zo'n 2 m naar achter te trekken ontstaat een overdekte buitenruimte, door de architect terecht omschreven als een 'aangename en uitnodigende gaanderij'.

De gevellengte breidt naar rechts toe uit van 7,95 m naar 10,2 m, doch de bouwhoogte vermindert er van 9,15 m naar 7,38 m.

De ruimtelijke impact t.o.v. de bestaande toestand blijft beperkt: de gevellengte neemt enerzijds toe, maar anderzijds voorziet het nieuwe volume in een iets grotere afstand tot de perceelgrens met de voorliggende woningen en een lagere bouwhoogte.

Daarenboven worden de ramen van het rechterdeel van de voorgevel op de verdieping, waar de leraarskamer wordt ingericht, uitgevoerd in quasi ondoorzichtig glas (kathedraalglas) om inkijk naar de burens te vermijden.

In de toelichtende nota dd. 17 juli 2025 namens de aanvrager wordt voorgesteld om quasi de ganse bovenverdieping vooraan van kathedraalglas te voorzien door volgende voorwaarde op te leggen:

"In de voorgevel van het schoolgebouw dient het volledige ronde raam (traphal) voorzien te worden van kathedraalglas. De beide ramen van het klaslokaal (lager 1) dienen wat de onderste indeling betreft eveneens van kathedraalglas te worden voorzien."

Met dit voorstel kan ingestemd worden, het zal de inkijk vanuit de bovenverdieping naar de voorliggende woningen stuiten.

Er is geen bijkomende hinder inzake mobiliteit te verwachten t.o.v. de thans bestaande toestand, gezien er niet of nauwelijks een toename van leerlingen en/of personeelsleden te verwachten is (zie hoger).

Het voorzien van comfortabele en tevens overdekte fietsparkeerplaatsen is positief en bevordert de zachte mobiliteit naar de school.

Inzake erfgoedwaarde is er geen bezwaar tegen de verbouwing van de schoolgebouwen. Deze zijn nauwelijks zichtbaar vanaf het openbaar domein en vormen geen onderdeel van de 'waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles' volgens het RUP Rijsenberg.

In het beroepsschrift wordt gevreesd dat de 'uitgesproken felblauwe kleur' van het pleisterwerk van de gevels van de school door haar contrast met de omgeving 'de rust zal verstoren'.

Om het schoolgebouw als gemeenschapsvoorziening de nodige eigenheid te geven, alsook het speels karakter ervan uit te drukken, wenst de aanvrager het schoolgebouw een blauwe kleur te geven, dit *"aansluitend op de lucht erboven zodat het gebouw als het ware ook 'opgaat' in de lucht"*.

De beoordeling van Stad Gent omtrent deze kleur wordt bijgetreden:

"De blauwe kleur zorgt voor een herkenbaarheid van de schoolfunctie en identiteit van het gebouw. De zichtbaarheid van een publieke functie zoals een school is relevant ongeacht de precieze ligging in eerste of tweede bouwlijn. De nood aan oriëntatie en herkenbaarheid blijft gelden."

In de toelichtende nota dd. 17 juli 2025 stelt de raadsman van de aanvrager voor om volgende voorwaarde op te leggen:

"Indien men het gebouw wenst te voorzien van een blauwe gevel, dient RAL 5012 Light blue te worden gebruikt als kleur".

Deze suggestie kan aanvaard worden. Een zachtblauwe kleur zal geenszins storend zijn, maar wel het gebouw – als gebouw van openbaar nut – een eigen identiteit geven.

De bezwaren van de derden hebben in belangrijke mate betrekking op het toegankelijk maken van het plat dak van de luifel en de gevraagde reliëfwijziging ernaast.

De luifelconstructie wordt centraal op de speelplaats ingeplant, op ongeveer 9 m afstand van de perceelgrens met de woningen langs de Rijsenbergstraat.

Tussen deze luifel en betreffende perceelgrens worden strategisch een 6-tal hoogstammige bomen aangeplant om inkijk naar de omwonenden te vermijden. De brede buitentrapp die vanaf het looppad op de speelplaats naar de luifel leidt vangt onderaan aan op ca. 3,5 m afstand van de betrokken perceelgrens. De trap heeft een gebogen vorm, 2 bomen worden langsheen het hoogste deel van de trap geplant.

Het standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen wordt bijgetreden dat de mogelijke inkijk vanaf de luifel en vanop de trap naar de omliggende percelen voldoende beperkt is om geen dusdanig hinderlijk karakter te hebben dat de maat van de gewone ongemakken tussen burens overstijgt in stedelijk gebied.

Wat betreft 'valgevaar' voor de kinderen wordt verwezen naar de zorgplicht van de bouwheer. Dit is eerder een kwestie van goede uitvoering en vakmanschap, en niet van ruimtelijke ordening.

Daarnaast vrezen appellanten ook voor geluidshinder door de hogere positie van het dak van de luifel (hoger dan de scheidsmuren).

Er ligt geen bewijs voor dat de geluidsoverdracht significant zal toenemen door de hogere ligging vanop de luifel. Het feit dat de speelplaats voor een groot deel wordt onthard en vergroend met o.a. diverse hoogstammige bomen zal dan mogelijks weer zorgen voor een akoestisch voordeel t.o.v. de thans aanwezige en quasi volledig verharde speelplaats.

Het gebruik van deze luifel is voornamelijk beperkt tot schooldagen, en dan vooral de speeltijden, zoals een kwartiertje in de voor- en namiddag, de middagpauze, enz.

Gezien de school zich in verstedelijkt gebied bevindt mag enige tolerantie verwacht worden t.o.v. mogelijke geluidshinder.

Het CBS stelt terecht het volgende in de bestreden beslissing:

"Het horen van spelende kinderen is inherent aan de aanwezigheid van een school in het woongebied en kan niet als buitensporige hinder worden beschouwd. Een lagere school wordt erkend als een buurtondersteunende voorziening die inpasbaar is in de woonomgeving; Het geluid van spelende kinderen blijft doorgaans beperkt tot de gebruikelijke pauzemomenten."

In de toelichtende nota dd. 17 juli 2025 namens de aanvrager wordt vermeld dat uit een inmiddels gehouden overleg met de buurtbewoners blijkt dat vooral de locatie van de trap (richting achtertuinen bij woningen langs de Rijsenbergstraat) als storend wordt ervaren.

De aanvrager toont zich bereid om (eventueel via een wijzigingsverzoek) aanpassingen te maken aan de locatie van de trap waardoor deze wordt verschoven en meer 'intern' in de luifel wordt gebracht, zodanig dat de trap op veel ruimere afstand van de perceelgrens voorzien is (ca. 12 m volgens een bijgevoegd voorstel) en er quasi geen enkele inkijk meer mogelijk is naar de omliggende percelen.

Het staat de aanvrager vrij dergelijk wijzigingsverzoek in te dienen om op dit aspect (mogelijke inkijk vanop de trap) tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden. Het aanbrengen van wijzigingen die niet nadelig zijn voor de goede ruimtelijke ordening – integendeel in dit geval – en die tegemoetkomen aan bezwaren of bezorgdheden van omwonenden, is een positief gegeven dat kan leiden tot een betere verstandhouding met de buurt.

De hogervermelde reliëfwijziging kadert binnen de totale heraanleg van de speelplaats en draagt bij aan de uitbreiding van groenaanleg.

In het kader van een speelvriendelijke, uitdagende en ook groene speelruimte, wordt een beloopbaar groendak voorzien bovenop het dak van de nieuwe (tuin)berging gelegen rechts achteraan op de speelplaats. Hier wordt dan in een groene helling/talud voorzien richting het gelijkvloerse niveau van de speelplaats. Deze locatie werd bewust gekozen als 'niet hinderlijk voor omwonenden', nu de aanpalenden bestaan uit enerzijds het Sint-Paulusinstituut en anderzijds een complex met garageboxen. Een zeer klein deel van de reeds aflopende talud situeert zich echter ook t.h.v. het achterste deel van de zeer diepe achtertuin bij de woning Rijsenbergstraat 24.

Om aan de bezorgdheden van de betrokken bewoner van nr. 24 tegemoet te komen én eventuele discussie m.b.t. het al dan niet strijdig zijn met art. 3.132 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek inzake het nemen van zichten op aanpalende eigendommen te vermijden (ook naar de aanpalende school en garageboxen toe, waarvan de functie in de loop der tijd kan wijzigen), stelt de aanvrager voor volgende voorwaarde op te nemen:

"Ter hoogte van het beloopbaar groendak en de talud in de achterste rechterhoek van de speelplaats (palend aan de tuin van huisnummer 24) dient een ontoegankelijke struikengordel van 1,9 m breed te worden voorzien, afgewerkt met een vaste balustrade (1,2 m hoog) op 1,9 m van de perceelsgrens."

Met dit voorstel kan ingestemd worden.

Mits te voldoen aan bovenvermelde voorwaarden, wordt de aanvraag geacht in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening.

2.9 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De derden stellen onder meer dat er overleg gepleegd werd, dat toch volhard wordt door de betreedbare luifel een hoge inkijktoeren gerealiseerd wordt die directe inkijk mogelijk maakt bij de burens, dat er bereidheid zou zijn de trap anders in te planten, dat dit evenwel nog niet gebeurde, dat een nieuwe PIV nodig is om de directe inkijk van de trap te verminderen, dat men niet tegen het concept van de school is, dat bladverliezende bomen de privacy niet steeds waarborgen. De aanvrager stelt onder meer dat de school er voorkomt van in 1934, met kleuter en lager onderwijs, telkens 1 klasje, dat het om een kleine school betreft, dat een herschikking en een beperkte uitbreiding naar de achterzijde voorzien wordt, dat de speelplaatsen speelvriendelijker en avontuurlijker gemaakt worden, dat het om een school gaat, tijdens de weekdays open, tijdens weekends en vakanties gesloten, op 1 kampje na, dat extra inspanningen geleverd worden, dat de luifel over een stuk van de speelplaats komt, op 9m van de perceelsgrens, dat die bedoeld is voor schaduw, dat die beloopbaar gemaakt is, dat die enkel tijdens de speeltijden gebruikt zal worden, en dat er bomen rondom rond komen, dat de trap inderdaad kan opgeschoven worden, dat daarover best een akkoord gesloten wordt, dat door het BPA tot sterke ontharding moest gekomen worden, dat een regenafdak nodig was.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.10 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024134586 ingediend door mevrouw Aletta Rambaut, kan een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV3

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024134586 ingediend door Rambaut wordt een omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Voorwaarde m.b.t. de voorgevel van het schoolgebouw

In de voorgevel van het schoolgebouw dient het volledige ronde raam (traphal) voorzien te worden van kathedraalglas. De beide ramen van het klaslokaal (lager 1) dienen wat de onderste indeling betreft eveneens van kathedraalglas te worden voorzien.

- Kleur gevels schoolgebouw

De gedeelten van de gevels die uitgevoerd worden met blauwe crépi, dienen als kleur RAL 5012 Light blue te verkrijgen.

- Voorwaarde m.b.t. het beloopbaar groendak en de talud in de achterste rechterhoek van de speelplaats

Ter hoogte van het beloopbaar groendak en de talud in de achterste rechterhoek van de speelplaats (palend aan de tuin van huisnummer 24) dient een ontoegankelijke struikengordel van 1,9 m breed te worden voorzien, afgewerkt met een vaste balustrade (1,2 m hoog) op 1,9 m van de perceelsgrens.

- Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 februari 2025 met kenmerk 030288-020/SS/2025).

- 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 afvoercolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

- Infiltratievoorziening

Aangezien een bovengrondse infiltratievoorziening niet haalbaar is wegens beperkte buitenruimte en veiligheidsrisico's, moet een alternatieve oplossing worden uitgewerkt. Een infiltratieput is in deze situatie de meest geschikte oplossing en kan goed gecombineerd worden met waterdoorlatende verharding. De infiltratievoorziening dient conform de GSV een volume van 15.664,44 l en een oppervlakte van 37,98 m² te hebben.

- Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

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

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

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). Geen huisaansluiting en gevel niet op de rooilijn – open of halfopen bebouwing: Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Geen huisaansluiting en gevel gelijk aan de rooilijn – gesloten bebouwing: De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer. De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS.

De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer")

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

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/keuringprivéwaterafvoer.

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-praktijkrioleringssystemen/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. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in 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:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 9 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de brandweertoegang, er is geen staanplaats vergund op dit perceel.

De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen. Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De intekening van het openbaar domein voldoet niet in deze aanvraag, het zebrapad ontbreekt en de bestaande boordsteenverlagingen staan niet aangeduid. Dit maakt het moeilijk om een inschatting te maken of er aanpassingen nodig zijn in functie van de brandweertoegang. De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. Alle overbreedtes tov de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grasdallen. Een eventueel voorstel tot aanpassing dient voorgelegd te worden aan de wegendienst.

- Aandachtspunten:

Zie de beslissing dd. 10 april 2025 van het College van Burgemeester en Schepenen in het Omgevingsloket

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens