

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Dossiernummer: LA2017177

Energieprestatiedossiernummer: 11040_G_2017_11998

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag, ingediend door Onderwijs Kindsheid Jesu Schoten wonende te Alice Nahonlei 65, 2900 Schoten ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 7 juni 2017, werd ontvangen op 8 juni 2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 juli 2017.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Alice Nahonlei 65, en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie D nr.151h, k en c.

Het betreft een aanvraag tot het **bouwen van een kleuterpaviljoen, uitbreiden van refter met sanitair en klaslokalen, slopen van afdak.**

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

De aanvraag heeft als onderwerp bouwen van een kleuterpaviljoen, uitbreiden van refter met sanitair en klaslokalen, slopen van afdak waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is.

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002. Het openbaar onderzoek is uitgevoerd volgens de bepalingen van dit besluit in de periode van 14 juli 2017 tot en met 12 augustus 2017.

Overeenkomstig bovenvermeld besluit is een openbaar onderzoek verplicht omwille van volgende reden(en):

Art 3. § 3. 3° het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter; het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor deze dezelfde oppervlakte bereiken; het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 500 vierkante meter.

Evaluatie van de procedure en aantal bezwaren

Het openbaar onderzoek betreffende bovenvermelde stedenbouwkundige vergunningsaanvraag werd op de voorgeschreven wijze door middel van aanplakbiljetten aan het publiek werd bekendgemaakt.

Het dossier werd vanaf bovenvermelde datum van opening tot bovenvermelde datum van sluiting ter inzage van het publiek gelegd en alle aanpalende eigenaars van het betrokken bouwperceel zijn persoonlijk en schriftelijk, tegen ontvangstbewijs, verwittigd.

Er werden geen bezwaren of opmerkingen gedurende het onderzoek ingediend.

Advies waarnemend gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het advies van de waarnemend gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar werd uitgebracht op 6 oktober 2017 en luidt als volgt:

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+eventueel historiek)

De aanvraag heeft als onderwerp bouwen van een kleuterpaviljoen, uitbreiden van refter met sanitair en klaslokalen, slopen van afdak.

Het goed is gelegen aan de gemeenteweg Alice Nahonlei in de wijk Koningshof. Deze wijk is gelegen ten noordoosten van het centrum van de gemeente Schoten op een afstand van ca. 3,5 km. De Alice Nahonlei betreft een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

De omgeving betreft een zeer groene wijk met voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen.

In de nabije omgeving van het betrokken perceel vinden we een relatief heterogene bebouwingstypologie terug voornamelijk bestaande uit vrijstaande eengezinswoningen. De woningen hebben een voortuin en bestaan grotendeels uit een of twee bouwlagen en een hellend of plat dak.

Het betrokken perceel heeft volgens de kadastrale gegevens een oppervlakte van 34.124 m², een breedte van ca. 117 meter aan de Alice Nahonlei en een diepte van ca. 235 meter aan de rechter perceelsgrens.

Voor dit perceel werden eerder volgende vergunningsaanvragen behandeld:

Milieuvergunning

MV201241 - de hernieuwing van de vergunning voor een bestaande inrichting - 17.04.2012 – Gunstig

Stedenbouwkundige vergunning

SV194769 - bouwen van een directeurswoning - 12.08.1947 - Vergunning

SV1991138 - Sanitaire blok - 29.10.1991 - Vergunning

SV1993197 - - Nieuwbouw sanitair blok - Uitbreiding en geschikt markingswerken overdekte en open speelplaatsen - 01.03.1994 - Vergunning

SV199448 - Minikinderboerderij - 15.03.1994 - Vergunning

SV199785 - Restauratie van torenspits - 11.06.1997 - Vergunning

SV199861 - het bouwen van een internaatsgebouw - 04.11.1998 - Vergunning

SV1999342 - Het verbouwen van een internaatsgebouw - 19.07.2000 - Vergunning

SV2011166 - plaatsen van broodautomaten (max. 2) in een berging, lichtreclame en camera - 20.09.2011 - Vergunning

SV201444 - renoveren van trappartij voor een school en internaat - 20.05.2014 - Vergunning

SV2016336 - de uitbreiding van de warme refter en herinrichting van het gelijkvloers van de school – 28.03.2017 - Vergunning

Externe adviezen

Agentschap voor Natuur en Bos

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009, laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 10 juni 2011, bepaalt dat het agentschap voor Natuur en Bos, overeenkomstig artikel 4.7.16, §1, respectievelijk 4.7.26, §4, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, advies moet uitbrengen voor de volgende aanvragen :

- a) aanvragen in ruimtelijk kwetsbare gebieden; b) aanvragen binnen de perimeter van de vogelrichtlijngebieden, met uitzondering van de woongebieden in de ruime zin;
- c) aanvragen in een gebied aangewezen krachtens de Overeenkomst inzake watergebieden die van internationale betekenis zijn, opgemaakt te Ramsar op 2 februari 1971;
- d) aanvragen gelegen binnen de perimeter van de door de Vlaamse Regering voorgestelde habitatgebieden in het kader van de EG-Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna;
- e) aanvragen in parken en bossen, zoals gedefinieerd in het Bosdecreet, alsmede in gebieden die overeenkomstig de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen bestemd zijn voor parken en bossen.

Er werd advies gevraagd op 07.07.2017 aan Agentschap voor Natuur en Bos. Het advies d.d. 16.08.2017 is voorwaardelijk gunstig.

Samenvatting van het advies: (integraal advies in bijlage):

Positief advies mits naleving van de volgende voorwaarde:

- Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning. Het boscompensatievoorstel werd toegevoegd als bijlage bij de vergunning.
- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met

nummer:COMP/17/0233 /AN

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 544 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De resterende bosoppervlakte moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
- Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.
- De bosbehoudsbijdrage van € 1904 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Behandeling advies door de waarnemend GSA:

De aanvraag werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd waarbij de voorwaarden mee opgenomen zullen worden in de beslissing.

Inter, Private stichting - Agentschap Toegankelijk Vlaanderen

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 februari 2011, werd het dossier voor advies overgemaakt aan Inter, het Vlaams Agentschap Toegankelijk Vlaanderen.

Er werd advies gevraagd op 07.07.2017 aan Inter, Private stichting - Agentschap Toegankelijk Vlaanderen. Het advies d.d. 31.07.2017 is voorwaardelijk gunstig.

Samenvatting van het advies: (integraal advies in bijlage):

- De deur van het aangepast toilet op verdieping 1 moet een ruwbouwbreedte van min. 105 cm hebben zodat na afwerking een netto vrije doorgangsbreedte van min. 90 cm gegarandeerd wordt.
- Alle deuren moeten een netto vrije hoogte van min. 209 cm hebben.
- Bovenaan het hellend vlak voor de deur van het inkomsas en de deur van het sanitair meisjes kan er rakend aan het draaivlak van de deur geen draaicirkel van 150 cm diameter gemaakt worden.
- In het kleutersanitair is er naast de deur naar de klas aan de zijde van de klink geen vrije wandruimte van min. 50 cm door het schot naast het toiletje
- De trappen moeten leuningen aan beide zijden hebben die doorlopen op de bordessen en die voorbij de eerste en laatste treden min. 40 cm horizontaal doorlopen alvorens af te buigen naar de wand of de vloer.
- In het aangepast toilet in het kleuterpaviljoen wordt de wastafel beter op de korte wand diagonaal tov

het toilet geplaatst.

- In de aangepaste toiletten bedraagt de afstand van de voorzijde van de toiletten tot de achterwand geen 70 cm door de voorzetwand voor het spoелеlement; ofwel moet er een verlengd toilet geplaatst worden of moet de voorzetwand vlak naast het spoелеlement stoppen.
- In het aangepast toilet op verdieping 1 wordt de wastafel beter op de korte wand geplaatst diagonaal tov het toilet

Bijkomende informatie (indien van toepassing)

- Evacuatie bij brand:

De evacuatie van personen met een beperking bij brand dient door de ontwerper besproken met de plaatselijke brandweer en worden voorzien overeenkomstig het wijzigingsbesluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen. Alsook de specifieke voorzieningen bepaald in het BVR van 09 december 2011 inzake brandveiligheidsnormen waaraan ouderenvoorzieningen en centra voor herstelverblijf moeten voldoen.

- Ruimtes voor personeel:

Volgens de bepalingen art. 1 punt 15° en art. 2 §1 vallen de ruimtes die “alleen toegankelijk zijn voor werknemers” niet onder in de hierboven vermelde stedenbouwkundige verordening. Doch volgens de bepalingen van art. 5 van het KB van 10 okt. 2012 inzake de basiseisen van arbeidsplaatsen is het noodzakelijk van nieuwe arbeidsplaatsen in te richten rekening houdend de eventuele tewerkstelling van werknemers met een handicap.

- Erkenning:

Dit advies is enkel overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 05 juni 2009 (St. Bl. 02.09.2009) inzake de stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid en niet inzake de erkenningscriteria van X.

Behandeling advies door de waarnemend GSA:

De aanvraag werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd waarbij de voorwaarden mee opgenomen zullen worden in de beslissing.

Interne adviezen

Milieudienst

Op datum van 12 juli 2017 werd er advies gevraagd aan Milieudienst. Het advies d.d. 8 augustus 2017 is voorwaardelijk gunstig.

- In het kader van de woonparkvoorschriften mag maximum 10% van de totale perceelsoppervlakte ingenomen worden voor het aanleggen van gazon, parkeerruimten, zwembaden, terrassen, e.d.

Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen, het bestaande groen moet zoveel mogelijk bewaard worden. De bomen en struiken moeten aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. In bijlage werd een niet limitatieve lijst met

inheemse bomen en struiken toegevoegd die in aanmerking komen voor aanplanting.

Er worden geen bijkomende heraanplantingen opgelegd. Indien er toch heraanplantingen worden voorzien, wordt geadviseerd deze aanplantingen af te stemmen op het educatieve aspect, zoals bijvoorbeeld vruchtdragende bomen en struiken (notenboom, tamme kastanje, fruitbomen, bessenstruiken...), struiken en planten die bijen en vlinders aantrekken (vlinderstruik, bloemenweide...), planten als nestruimte voor vogels en kleine zoogdieren (aanplanting van een houtkant)...

- Tijdens en na de werken moeten de aanwezige bomen in de omgeving (perceel zelf, burens, laanbomen,...) gevrijwaard blijven van schade. Hiertoe wordt een totale boombeschermingszone (TBBZ) afgebakend. Indien men hiervan wenst af te wijken dient er VOORAF een gemotiveerd plan van aanpak bezorgd worden aan de milieudienst ter goedkeuring. Dit plan van aanpak geeft weer welke maatregelen genomen zullen worden om de bomen op een gezonde manier te behouden (principes TBBZ in bijlage).
- Het perceel zelf mag niet worden afgesloten van het omliggende landschap. Aanduidingen van perceelgrenzen moeten passeerbaar zijn voor fauna. Dit wil zeggen dat deze best worden uitgevoerd in een natuurlijke vorm als doornhaag, heg, houtkant, gracht, takkenwal, leibomen,.. Indien men toch gebruik maakt van een draadafsluiting moeten volgende kenmerken aanwezig zijn: minimaal elke 10meter worden er ter hoogte van het maaiveld gaten van minimaal 15x15centimeter voorzien.
- Grondbemaling moet zo mogelijk worden vermeden. Indien een grondbemaling niet vermeden kan worden, geldt in kader van VLAREM I een meldingsplicht. De bouwheer van private werken die een daling van de grondwaterlaag veroorzaken, is objectief aansprakelijk voor de schade die daardoor bovengronds aan onroerende goederen, grond en beplantingen inbegrepen, wordt aangebracht (grondwaterdecreet van 24.01.84). Dergelijke schade dient ten allen tijde te worden voorkomen.

Volgende punten moeten gerespecteerd worden.

- de bemaling moet aangelegd en geëxploiteerd worden volgens de regels van goed vakmanschap. Elke verontreiniging van het grondwater moet worden vermeden.
- de exploitant neemt alle voorzorgen teneinde schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van de bronbemaling te vermijden
- de watervoorziening van de omringende bomen moet tijdens de grondbemaling verzekerd worden.
- het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemaling moet in zoverre dit met toepassing van de best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten.
- Indien dit technisch onmogelijk is, mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net of nuttig worden gebruikt.
- de infiltratie of lozing van het opgepompte grond water mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

Behandeling advies door de waarnemend GSA:

De aanvraag werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd waarbij de voorwaarden mee opgenomen zullen worden in de beslissing.

Gemeentelijke erfgoedraad

Op datum van 7 juli 2017 werd er advies gevraagd aan Gemeentelijke erfgoedraad. Het advies d.d. 4 september 2017 is voorwaardelijk gunstig.

De erfgoedraad geeft een gunstig advies op voorwaarde dat de luifel helemaal wordt afgebroken en niet gedeeltelijk.

Momenteel is het binnengebied op het perceel een allegaartje van verschillende stijlen. Aan de voorgevel dienen de horizontale betonpartijen opgekuist te worden.

Het beton rot dient aangepakt te worden zodat het “prestige” hersteld wordt. Bij vorige uitbreidingen zien we dat er niet met hetzelfde materiaal wordt gewerkt.

Behandeling advies door de waarnemend GSA

De aanvraag werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd waarbij de voorwaarden mee opgenomen zullen worden in de beslissing.

Werkgroep Toegankelijkheid p/a Luc Theelen

Op datum van 7 juli 2017 werd er advies gevraagd aan Werkgroep Toegankelijkheid p/a Luc Theelen. Het advies d.d. 17 juli 2017 is gunstig.

Volledig gunstig advies.

Alleen het G-toilet kleuterschool zit net onder de normafmeting, maar is toch wel OK.

Mochten de niveauverschillen tussen binnen en buiten 0,00 i.p.v. 0,02 cm kunnen zou dit voor rolstoelgebruikers en ook andere rollend materieel comfortabeler zijn.

Behandeling advies door de waarnemend GSA:

De aanvraag werd gunstig geadviseerd waardoor er geen voorwaarden dienen opgenomen te worden in de beslissing.

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en andere regelgeving

Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen vastgesteld bij Koninklijk besluit van 03.10.1979, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 28.10.1998 en definitief besluit van de Vlaamse Regering van 07.07.2000.

Het goed ligt volgens dit van kracht zijnde gewestplan in woonparkgebied.

Woonparken zijn gebieden waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen). Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen.

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Koningshof, goedgekeurd op 12 juli 2013.

In RUP Koningshof gelden volgende voorschriften:

De aanvraag betreft het bouwen van een uitbreiding aan het bestaande schoolvolume en het bouwen van een kleuterpaviljoen.

Zone voor openbaar nut – Zone 3

- Nieuwe gebouwen of uitbreidingen van bestaande gebouwen:
 - Op minstens 10 meter uit de rooilijnen en op minstens 5 meter van de perceelsgrenzen.
 - De uitbreiding wordt binnen de reeds bestaande bouwzone voorzien. Zowel de uitbreiding als het kleuterpaviljoen bevinden zich op meer dan 10 meter uit de rooilijn. Hierdoor is de aanvraag in overeenstemming met dit voorschrift.
- 15% van de terreinoppervlakte mag bebouwd worden.
 - Het volledige perceel van de school Campus Kajee bestaat uit 3 kadastrale percelen. Samen een totale perceelsoppervlakte van 34.124m² hebben. Na uitvoering van het project zal er een bebouwde oppervlakte zijn van 3687,98m². De bebouwde oppervlakte blijft hierdoor binnen de 15% van de maximaal bebouwbare oppervlakte. Hierdoor is de aanvraag in overeenstemming met dit voorschrift.
- Uitbreidingen van bestaande gebouwen moeten hier harmonisch op aansluiten.
 - De uitbreiding en het kleuterpaviljoen sluiten harmonisch aan bij de bestaande gebouwen. Hierdoor is de aanvraag in overeenstemming met dit voorschrift.
- Nieuwe gebouwen: Kroonlijsthoogte maximum 7 meter.
 - De kroonlijsthoogte van de uitbreiding aan het hoofdvolume bedraagt 8 meter. Voor de klaslokalen wordt er immers een minimum hoogte van 3 meter aanbevolen. Er werd een openbaar onderzoek uitgevoerd. Er werden geen bezwaren ingediend waardoor de beperkte afwijking kan worden toegestaan. Het kleuterpaviljoen heeft een kroonlijsthoogte van 4,15 meter. Hierdoor is de aanvraag in overeenstemming met dit voorschrift.

De aanvraag is in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Uitgeruste weg (VCRO art. 4.3.5)

Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen (VCRO art. 4.3.7)

De stedenbouwkundige vergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, 6°, 7° en 8°, kan enkel worden verleend wanneer is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen

betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen. Het project moet volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd. Deze kan u nalezen op www.toegankelijkgebouw.be

Er werd advies verleend door Inter d.d. 31.07.2017. De voorwaarden gesteld in dit advies dienen te worden gevolgd.

Decreet rookmelders

In het Staatsblad van 13 juli 2012 verscheen het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Het decreet verduidelijkt waaraan de rookmelders dienen te voldoen (apparaat conform Belgische norm NBN EN 14604 dat reageert op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal en dat niet van het ionische type is). De Vlaamse Regering bepaalt op welke wijze de rookmelders geplaatst moeten worden. Zij bepaalt eveneens het aantal rookmelders en de locaties waar ze moeten worden geplaatst. Dit decreet vervangt het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders en het decreet van 9 mei 2008 die beiden eigenlijk al in de verplichting voorzagen.

Toetsing aan de verordeningen

Gewestelijke hemelwaterverordening

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozingen van hemel- en afvalwater, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013, is van toepassing op het perceel van de aanvraag.

Bij deze bouwaanvraag wordt enerzijds het bestaand sanitair complex van de school afgebroken en heropgebouwd in een nieuw volume, anderzijds wordt er sanitair gedeelte voorzien in een nieuw vrijstaand kleuterpaviljoen.

Er wordt een afwijking voor de hemelwaterverordening gevraagd.

Beide sanitaire voorzieningen zijn nodig om aan het aantal leerlingen tegemoet te komen. (zie.min.volgens het ARAB) Bij dergelijke sanitaire voorzieningen is het verbruik dan ook groot. Volgens onderstaande berekening zou het geschatte verbruik ongeveer 1,62 m³/dag. Hierbij is rekening gehouden met 180 leerlingen (basis + kleuters); een deel van het totale leerlingenaantal waarvoor dit sanitair deel voorzien is. Daarnaast is er rekening gehouden met 3 spoelbeurten/ persoon en per spoeling een verbruik van 6liter. Omwille van het hoge waterverbruik, wordt er gestreefd om het opvangen regenwater zo efficiënt mogelijk op te vangen en te recupereren voor hergebruik in het sanitair. Indien de platte daken uitgevoerd zouden worden als groendaken (zoals beschreven in het RUP) is het beschikbare debiet logischerwijs veel kleiner dan met platte daken met bitumen. Volgens het rekenblad van Agoria Vlaanderen (zie bijlage 1 en 2) geeft dit respectievelijk een beschikbaar debiet van 0,36 m³/dag bij groendaken t.o.v. 1,27 m³/dag bij met bitumen afgewerkte daken. Indien de daken als groendaken zouden uitgevoerd worden, is er ook geen hemelwaterput, wat de recuperatie ook niet mogelijk maakt. In functie van hemelwaterrecuperatie wordt er dus afgeweken van de bepaling van het RUP. Om het regenwater te recupereren is voor elk gebouw dus nood aan hemelwaterputten. Het volledig verbruik van 1,62 m³/dag opvangen is met het beschikbare hemelwaterdebiet niet mogelijk. Er kan niet meer opvangen worden dan oppervlakte dak dat beschikbaar is en er moet vermeden worden dat de put te vaak leeg staat. Er wordt er gestreefd naar 80% dekking. Dit komt overeen met een debiet van 1,296 m³/dag. Dit is nagenoeg opvangbaar met de dakoppervlakte. Met een dakoppervlakte van 685 m² komt dit overeen met 202,5 l/dag/100 m². Aan de hand van de grafiek van de

Vlaamse Milieumaatschappij kunnen we een schatting maken van de nodige opslag. Voor 202,5 l/dag/100 m² komt dit nagenoeg overeen met 6,2 m³/100m². Voor een dakoppervlakte van 658 m² en rekening houdend met een lege toestand van 10% is dit 40, 786 m³ of 40 796 l.

Hiervoor zijn 5 putten nodig van 10.000 liter, dit verspreid over het kleuterpaviljoen en de uitbreiding.

Om dit te kunnen voorzien is een afwijking nodig voor het plaatsen van meer dan 1 put van 10.000 liter.

Vermits er telkens meer dan 1 put van 10 000 l geplaatst wordt per gebouw is er reeds meer bufferruimte voorzien dan nodig volgens het hemelwaterformulier. Door vermeerdering van het aantal regenwaterputten wordt een verminderde hoeveelheid infiltratievoorziening ingebracht. Zo zijn er bij het kleutergebouw 2 putten van 10.000 liter voorzien en is daarom de oppervlakte van het dak van het kleuterpaviljoen ten behoeve van infiltratie gehalveerd. Bij de uitbreiding zijn er 3 putten van 10.000 liter voorzien en is 2/3 van de dakoppervlakte van de uitbreiding genomen.

Gemeentelijke parkeerverordening

De gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein, zoals goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie van 21/10/2010 is van toepassing. Wij verwijzen bovendien naar de toetsing aan de voorschriften gezien het perceel gelegen is binnen RUP Koningshof. De verordening dient gelezen naast de voorschriften van het RUP Koningshof

Pakeersituatie (Het dossier werd besproken door de verkeerscommissie)

Het getekende plan komt niet overeen met het werkelijk gebruik. De zone waar nu de 5 extra parkeerplaatsen zijn ingetekend, is momenteel de huidige parkeerzone voor de leerkrachten. In realiteit worden er dus geen 5 extra parkeerplaatsen ingericht. De locatie is wel geschikt aangezien het een zone betreft die buiten de zones valt waar kinderen komen.

De capaciteit van de school wordt bijna verdubbeld van 265 leerlingen (gegevens uit het schoolvervoerplan mei 2017) naar 481 leerlingen. Het autogebruik om de leerlingen naar school te brengen is zeer hoog. Gezien de ligging van de school wonen er procentueel dan ook veel kinderen op grote afstand van de school, vandaar het autogebruik. De school onderneemt wel actie om het fietsgebruik te stimuleren. De directie maakt zich terecht zorgen over de parkeercapaciteit na uitbreiding van de school.

In de nota "verantwoording parkeervoorziening" staan tegenstrijdige gegevens. Er wordt aangehaald dat er voor leerkrachten en ouders vandaag reeds veel parkeermogelijkheden zijn in de Alice Nahonlei, grasbermen in de kunstlei en een 'Kiss & Ride' zone. Graag wensen wij te benadrukken dat het niet toegestaan is en niet gewenst is om in de bermen van de Kunstlei te parkeren. Dit komt de verkeersveiligheid van de schoolomgeving niet ten goede. Ook de 'Kiss & Ride' zone kan niet gekenmerkt worden als voldoende parkeerplaats, aangezien het hier gaat over een vlotte afwikkeling van het in- en uitstappen van de kinderen. Daarna worden de (groot)ouders verplicht om meteen terug verder te rijden. Daartegenover staat in de nota dat het extra aantal leerlingen zich vooral zal vertalen in de vraag naar extra tijdelijke parkeerzones. Deze extra parkeerzones zijn niet voorzien in het ontwerp en kunnen niet gerealiseerd worden op het openbaar domein.

De zone waar men 5 parkeerplaatsen heeft voorzien dient men uit te breiden zodat alle nieuwe leerkrachten voorzien worden van een parkeerplaats. Hiervoor dient men een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in te dienen bij de gemeente Schoten. Men dient ook de sensibiliseringscampagnes voor een duurzame mobiliteit op te drijven. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

Watertoets

Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

Het perceel van de aanvraag is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Door de toename van de bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van 3 hemelwaterputten van 10.000 liter en twee infiltratievoorzieningen van 4170 liter, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Plaats van de handeling

De aanvraag betreft het bouwen van een uitbreiding aan een bestaand hoofdzakelijk vergund schoolgebouw en het bouwen van een kleuterpaviljoen. De uitbreiding wordt achter de oude kapel voorzien. Het kleuterpaviljoen wordt tegen de bosrand ter hoogte van de speelruimte voor kleuters voorzien.

Functionele inpasbaarheid

Het onderwerp van de aanvraag is functioneel inpasbaar in deze schoolomgeving.

Verschijningsvorm

Uitbreiding

De verouderde sanitair en boterhammenrefter zal worden afgebroken en er wordt een nieuw volume ontworpen met moderner en functioneler sanitair en een ruimere boterhammenrefter. Hierop wordt nog een bouwlaag voorzien met 6 multifunctionele klassen. Het nieuw volume is even lang als het bestande volume, nl. 31,20m en is op het gelijkvloers 14,84m breed. De tweede bouwlaag is 18,90m breed en steekt tpv de speelplaats uit waardoor een luifel wordt gecreëerd. De kroonlijsthoogte is 8m. Voor klaslokalen wordt immers min.3m hoogte aanbevolen hierbij dient nog hoogte te worden voorzien voor technische voorzieningen. Om een verbinding met de voormalige kapel en de rest van de school te maken, is er een beperkt hoger volume tegen de kapel.

Kleuterpaviljoen

Het gelijkvloerse paviljoen is 29,40m lang en 15,55m breed en telt 1 grote klas van 97m² met bijhorende slaapruijnte, 2 kleinere klassen van 70 m² en een sanitair gedeelte. De kroonlijsthoogte is 4,15m. Een gedeelte van de kroonlijst wordt verhoogd met 0,50 meter. Beide delen worden verbonden met een luifel over de volledige lengte van het gebouw.

Materialen

Beide ontworpen gebouwen hebben grote glaspartijen waarvan grote delen volledig geopend kunnen worden. Beide nieuwe volumes worden grotendeels voorzien van een houten gevelbekleding (thermowood). Er wordt een plint in architectonisch beton voorzien.

De voorgestelde materialen sluiten aan bij het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen waardoor het nieuwe ontwerp in harmonie wordt gebracht met de bestaande bebouwing in de omgeving. De gebruikte materialen zijn daarenboven duurzaam en esthetisch verantwoord en zijn tevens verenigbaar met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Het ontwerp kan wat betreft visueel-vormelijke elementen aanvaard worden en wordt inpasbaar geacht in de omgeving.

De aanvraag is mits het opvolgen van de voorwaarden bijgevolg verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar beslist een **voorwaardelijk gunstig advies** af te leveren.

Het advies is gunstig onder volgende voorwaarden:

1. Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies gegeven door Inter d.d. 31.07.2017 dienen volgende voorwaarden opgevolgd te worden:
 - De deur van het aangepast toilet op verdieping 1 moet een ruwbouwbreedte van min. 105 cm hebben zodat na afwerking een netto vrije doorgangsbreedte van min. 90 cm gegarandeerd wordt.
 - Alle deuren moeten een netto vrije hoogte van min. 209 cm hebben.
 - Bovenaan het hellend vlak voor de deur van het inkomsas en de deur van het sanitair meisjes kan er rakend aan het draaivlak van de deur geen draaicirkel van 150 cm diameter gemaakt worden. Er dient aan deze voorwaarde te worden voldaan.
 - In het kleutersanitair is er naast de deur naar de klas aan de zijde van de klink geen vrije wandruimte van min. 50 cm door het schot naast het toiletje. Er dient bij de uitvoering te worden bekeken of er kan voldaan worden aan deze voorwaarde.
 - De trappen moeten leuningen aan beide zijden hebben die doorlopen op de bordessen en die voorbij de eerste en laatste treden min. 40 cm horizontaal doorlopen alvorens af te buigen naar de wand of de vloer.
 - In het aangepast toilet in het kleuterpaviljoen wordt de wastafel beter op de korte wand diagonaal tov het toilet geplaatst.
 - In de aangepaste toiletten bedraagt de afstand van de voorzijde van de toiletten tot de achterwand geen 70 cm door de voorzetwand voor het spoелеlement; ofwel moet er een verlengd toilet geplaatst worden of moet de voorzetwand vlak naast het spoелеlement stoppen.
 - In het aangepast toilet op verdieping 1 wordt de wastafel beter op de korte wand geplaatst diagonaal tov het toilet.
2. Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies gegeven door het Agentschap Natuur en Bos d.d.

16.08.2017 dienen volgende voorwaarden opgevolgd te worden:

- Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning. Het boscompensatievoorstel werd toegevoegd als bijlage bij de vergunning.
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer:COMP/17/0233 /AN
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 544 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. Er dient geen gevolg te worden gegeven aan deze voorwaarde.
 - De resterende bosoppervlakte moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
 - Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 1904 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
3. Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies gegeven door de milieudienst d.d. 08.08.2017 dienen volgende voorwaarden opgevolgd te worden:

- In het kader van de woonparkvoorschriften mag maximum 10% van de totale perceelsoppervlakte ingenomen worden voor het aanleggen van gazon, parkeerruimten, zwembaden, terrassen, e.d.

Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen, het bestaande groen moet zoveel mogelijk bewaard worden. De bomen en struiken moeten aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. In bijlage werd een niet limitatieve lijst met inheemse bomen en struiken toegevoegd die in aanmerking komen voor aanplanting.

Er worden geen bijkomende heraanplantingen opgelegd. Indien er toch heraanplantingen worden voorzien, wordt geadviseerd deze aanplantingen af te stemmen op het educatieve aspect, zoals bijvoorbeeld vruchtdragende bomen en struiken (notenboom, tamme kastanje, fruitbomen, bessenstruiken...), struiken en planten die bijen en vlinders aantrekken (vlinderstruik, bloemenweide...), planten als nestruimte voor vogels en kleine zoogdieren (aanplanting van een houtkant)...

- Tijdens en na de werken moeten de aanwezige bomen in de omgeving (perceel zelf, buren, laanbomen,...) gevrijwaard blijven van schade. Hiertoe wordt een totale boombeschermingszone (TBBZ) afgebakend. Indien men hiervan wenst af te wijken dient er VOORAF een gemotiveerd plan van aanpak bezorgd worden aan de milieudienst ter goedkeuring. Dit plan van aanpak geeft weer welke maatregelen genomen zullen worden om de bomen op een gezonde manier te behouden

(principes TBBZ in bijlage).

- Het perceel zelf mag niet worden afgesloten van het omliggende landschap. Aanduidingen van perceelgrenzen moeten passeerbaar zijn voor fauna. Dit wil zeggen dat deze best worden uitgevoerd in een natuurlijke vorm als doornhaag, heg, houtkant, gracht, takkenwal, leibomen,.. Indien men toch gebruik maakt van een draadafsluiting moeten volgende kenmerken aanwezig zijn: minimaal elke 10meter worden er ter hoogte van het maaiveld gaten van minimaal 15x15centimeter voorzien.
- Grondbemaling moet zo mogelijk worden vermeden. Indien een grondbemaling niet vermeden kan worden, geldt in kader van VLAREM I een meldingsplicht. De bouwheer van private werken die een daling van de grondwaterlaag veroorzaken, is objectief aansprakelijk voor de schade die daardoor bovengronds aan onroerende goederen, grond en beplantingen inbegrepen, wordt aangebracht (grondwaterdecreet van 24.01.84). Dergelijke schade dient ten allen tijde te worden voorkomen.

Volgende punten moeten gerespecteerd worden.

- de bemaling moet aangelegd en geëxploiteerd worden volgens de regels van goed vakmanschap. Elke verontreiniging van het grondwater moet worden vermeden.
 - de exploitant neemt alle voorzorgen teneinde schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van de bronbemaling te vermijden
 - de watervoorziening van de omringende bomen moet tijdens de grondbemaling verzekerd worden.
 - het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemaling moet in zoverre dit met toepassing van de best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten.
 - Indien dit technisch onmogelijk is, mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net of nuttig worden gebruikt.
 - de infiltratie of lozing van het opgepompte grond water mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.
4. Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies gegeven door de gemeentelijke erfgoedraad d.d. 04.09.2017 dienen volgende voorwaarden opgevolgd te worden:
- De erfgoedraad geeft een gunstig advies op voorwaarde dat de luifel helemaal wordt afgebroken en niet gedeeltelijk. Het betreft enkel de luifel ter hoogte van de nieuwe uitbreiding.
 - Momenteel is het binnengebied op het perceel een allegaartje van verschillende stijlen. Aan de voorgevel dienen de horizontale betonpartijen opgekuisd te worden.
 - Het beton rot dient aangepakt te worden zodat het “prestige” hersteld wordt. Bij vorige uitbreidingen zien we dat er niet met hetzelfde materiaal wordt gewerkt.

De zone waar men 5 parkeerplaatsen heeft voorzien dient men uit te breiden zodat alle nieuwe leerkrachten voorzien worden van een parkeerplaats. Hiervoor dient men een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in te dienen bij de gemeente Schoten. Men dient ook de sensibiliseringscampagnes voor een duurzame mobiliteit op te drijven.

Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken vatbaar voor vergunning op grond van de argumenten, zoals ontwikkeld in het verslag van de waarnemend gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 6 oktober 2017 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17 OKTOBER 2017 HET VOLGENDE:

Er wordt een vergunning verleend aan ONDERWIJS KINDSHEID JESU SCHOTEN voor het bouwen van een kleuterpaviljoen, uitbreiden van refter met sanitair en klaslokalen, slopen van afdak op een terrein met als adres Alice Nahonlei 65, 2900 Schoten, dit volgens de ingediende plannen.

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

Bijzondere voorwaarden

1. Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies gegeven door Inter d.d. 31.07.2017 dienen volgende voorwaarden opgevolgd te worden:

*** De deur van het aangepast toilet op verdieping 1 moet een ruwbouwbreedte van min. 105 cm hebben zodat na afwerking een netto vrije doorgangsbreedte van min. 90 cm gegarandeerd wordt.**

*** Alle deuren moeten een netto vrije hoogte van min. 209 cm hebben.**

*** Bovenaan het hellend vlak voor de deur van het inkomsas en de deur van het sanitair meisjes kan er rakend aan het draaivlak van de deur geen draaicirkel van 150 cm diameter gemaakt worden. Er dient aan deze voorwaarde te worden voldaan.**

*** In het kleutersanitair is er naast de deur naar de klas aan de zijde van de klink geen vrije wandruimte van min. 50 cm door het schot naast het toiletje. Er dient bij de uitvoering te worden bekeken of er kan voldaan worden aan deze voorwaarde.**

*** De trappen moeten leuningen aan beide zijden hebben die doorlopen op de bordessen en die voorbij de eerste en laatste treden min. 40 cm horizontaal doorlopen alvorens af te buigen naar de wand of de vloer.**

*** In het aangepast toilet in het kleuterpaviljoen wordt de wastafel beter op de korte wand diagonaal tov het toilet geplaatst.**

*** In de aangepaste toiletten bedraagt de afstand van de voorzijde van de toiletten tot de achterwand geen 70 cm door de voorzetwand voor het spoелеlement; ofwel moet er een verlengd toilet geplaatst worden of moet de voorzetwand vlak naast het spoелеlement stoppen.**

*** In het aangepast toilet op verdieping 1 wordt de wastafel beter op de korte wand geplaatst diagonaal tov het toilet**

2. Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies gegeven door het Agentschap Natuur en Bos d.d. 16.08.2017 dienen volgende voorwaarden opgevolgd te worden:

*** Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning. Het boscompensatievoorstel werd toegevoegd als bijlage bij de vergunning.**

*** De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer:COMP/17/0233 /AN**

*** De te ontbossen oppervlakte bedraagt 544 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. Er dient geen gevolg te worden gegeven aan deze voorwaarde.**

*** De resterende bosoppervlakte moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.**

*** Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.**

*** De bosbehoudsbijdrage van € 1904 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.**

3. Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies gegeven door de milieudienst d.d. 08.08.2017 dienen volgende voorwaarden opgevolgd te worden:

*** In het kader van de woonparkvoorschriften mag maximum 10% van de totale perceelsoppervlakte ingenomen worden voor het aanleggen van gazon, parkeerruimten, zwembaden, terrassen, e.d.**

Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen, het bestaande groen moet zoveel mogelijk bewaard worden. De bomen en struiken moeten aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. In bijlage werd een niet limitatieve lijst met inheemse bomen en struiken toegevoegd die in aanmerking komen voor aanplanting.

Er worden geen bijkomende heraanplantingen opgelegd. Indien er toch heraanplantingen worden voorzien, wordt geadviseerd deze aanplantingen af te stemmen op het educatieve aspect, zoals bijvoorbeeld vruchtdragende bomen en struiken (notenboom, tamme kastanje, fruitbomen, bessenstruiken...), struiken en planten die bijen en vlinders aantrekken (vlinderstruik, bloemenweide...), planten als nestruimte voor vogels en kleine zoogdieren (aanplanting van een houtkant)...

*** Tijdens en na de werken moeten de aanwezige bomen in de omgeving (perceel zelf, burens, laanbomen,...) gevrijwaard blijven van schade. Hiertoe wordt een totale boombeschermingszone (TBBZ) afgebakend. Indien men hiervan wenst af te wijken dient er VOORAF een gemotiveerd plan van aanpak bezorgd worden aan de milieudienst ter goedkeuring. Dit plan van aanpak geeft weer welke maatregelen genomen zullen worden om de bomen op een gezonde manier te behouden (principes TBBZ in bijlage).**

*** Het perceel zelf mag niet worden afgesloten van het omliggende landschap. Aanduidingen van perceelgrenzen moeten passeerbaar zijn voor fauna. Dit wil zeggen dat deze best worden uitgevoerd in een natuurlijke vorm als doornhaag, heg, houtkant, gracht, takkenwal, leibomen,.. Indien men toch gebruik maakt van een draadafsluiting moeten volgende kenmerken aanwezig zijn: minimaal elke 10meter worden er ter hoogte van het maaiveld gaten van minimaal 15x15centimeter voorzien.**

*** Grondbemaling moet zo mogelijk worden vermeden. Indien een grondbemaling niet vermeden kan worden, geldt in kader van VLAREM I een meldingsplicht. De bouwheer van private werken die een daling van de grondwaterlaag veroorzaken, is objectief aansprakelijk voor de schade die daardoor bovengronds aan onroerende goederen, grond en beplantingen inbegrepen, wordt aangebracht (grondwaterdecreet van 24.01.84). Dergelijke schade dient ten allen tijde te worden voorkomen.**

Volgende punten moeten gerespecteerd worden.

*** de bemaling moet aangelegd en geëxploiteerd worden volgens de regels van goed vakmanschap. Elke verontreiniging van het grondwater moet worden vermeden.**

*** de exploitant neemt alle voorzorgen teneinde schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van de bronbemaling te vermijden**

*** de watervoorziening van de omringende bomen moet tijdens de grondbemaling verzekerd worden.**

*** het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemaling moet in zoverre dit met toepassing van de best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten.**

*** Indien dit technisch onmogelijk is, mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net of nuttig worden gebruikt.**

*** de infiltratie of lozing van het opgepompte grond water mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.**

4. Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies gegeven door de gemeentelijke erfgoedraad d.d. 04.09.2017 dienen volgende voorwaarden opgevolgd te worden:

- De erfgoedraad geeft een gunstig advies op voorwaarde dat de luifel helemaal wordt afgebroken en niet gedeeltelijk. Het betreft enkel de luifel ter hoogte van de nieuwe uitbreiding.

- Momenteel is het binnengebied op het perceel een allegaartje van verschillende stijlen. Aan de voorgevel dienen de horizontale betonpartijen opgekuisd te worden.

- Het beton rot dient aangepakt te worden zodat het “prestige” hersteld wordt. Bij vorige uitbreidingen zien we dat er niet met hetzelfde materiaal wordt gewerkt.

5. De zone waar men 5 parkeerplaatsen heeft voorzien dient men uit te breiden zodat alle nieuwe leerkrachten voorzien worden van een parkeerplaats. Hiervoor dient men een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in te dienen bij de gemeente Schoten. Men dient ook de sensibiliseringscampagnes voor een duurzame mobiliteit op te drijven.

Algemene voorwaarden

Rookmelders

Er moet voldaan worden aan het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.

Integrale toegankelijkheid

Het project moet, indien van toepassing, volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd. Deze kan u nalezen op www.toegankelijkgebouw.be.

Groendaken

Het verdient steeds de aanbeveling van platte daken te voorzien van een extensief groendak (folder in bijlage). Subsidies hiervoor kunnen worden aangevraagd bij de gemeentelijke milieudienst.

Rooien van bomen

Bij deze stedenbouwkundige vergunning is enkel de kapvergunning begrepen voor de zone van de oprit en de bebouwing volgens aangehecht plan van de vergunning. Alle andere kapvergunningen dienen bij de milieudienst aangevraagd te worden.

Afvalbeheer

De bouwheer, zijn architect of afgevaardigde wordt erop gewezen dat sloopwerken volledig moeten gebeuren conform de eventuele sloopvergunning. Alle afvalstoffen waarvan men zich wil ontdoen, dienen op een selectieve manier te worden afgevoerd, waarbij de belangrijkste fracties hout, puin, zand, kunststoffen en asbest zijn. In het laatste geval is er ook een meldingsplicht (meer info bij de gemeentelijke milieudienst). In elk geval dient de bouwheer erop toe te zien dat de containerdienst een OVAM-erkenning heeft en dat de gescheiden afvalstromen worden afgevoerd naar erkende verwerkingsinstallaties. Facturen met erkenningsnummer OVAM dienen bijgehouden te worden voor controle en toezicht door de gemeente of OVAM.

Bronbemaling

Indien men tijdens de bouwwerken bronbemaling wenst toe te passen, dient dit steeds gemeld te worden aan de gemeentelijke milieudienst overeenkomstig Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlarem II. Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemaling moet zoveel mogelijk opnieuw in de ondergrond buiten de onttrekkingszone worden ingebracht. Enkel wanneer lokale infiltratie om technische redenen niet mogelijk is, mag het water geloosd worden in het dichtstbijzijnde openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag daarbij echter geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

Volumes hoger dan 10 m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie. Deze toelating dient aangevraagd te worden bij Aquafin via de website www.aquafin.be.

Ingebruikname van de openbare weg

De ingebruikname van de openbare weg, voor het stapelen van bouwmaterialen en werktuigen hoegenaamd, dient voorafgaandelijk (minstens 10 werkdagen op voorhand) aangevraagd te worden. Een aanvraag kan gebeuren via het elektronische formulier in het e-loket van de gemeentelijke website www.schoten.be. De aanvraag kan eveneens ingediend worden bij de technische dienst van de gemeente via e-mail verkeersborden@schoten.be, fax 03/680.29.13 of telefonisch via 03/680.09.55.

Verplaatsing van bomen of masten

De aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat eventuele verplaatsingen van bomen, masten van de openbare verlichting, e.a. naar aanleiding van de handelingen opgenomen in deze vergunning steeds op kosten van de bouwheer geschieden. De aanvraag tot eventuele verplaatsingen van bomen of masten dient schriftelijk te gebeuren en gericht te worden aan de technische dienst van de gemeente Schoten.

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

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

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

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, 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 planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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.

Namens het college :

Rony Lejaeghere
secretaris wnd.

Maarten De Veuster
burgemeester

(1) Indien nodig aan te vullen of te schrappen of weg te laten.