



2024_CBS_07144 OMV_2023161152 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen in functie van een woonproject met aanleg van nieuwe wegenis en openbaar park - met openbaar onderzoek - Kliniekstraat en Tweekapellenstraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57
Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Kliniek Development BV met als contactadres Nieuwewandeling 62, 9000 Gent en VZW AZ MARIA MIDDELARES VZW met als contactadres Buitenring-Sint-Denijs 30, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023161152) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 december 2023.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen in functie van een woonproject met aanleg van nieuwe wegenis en openbaar park

- Adres: Kliniekstraat 29 en Tweekapellenstraat 45, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nrs. 315S en 315T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 maart 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 mei 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen in Gentbrugge en is toegankelijk via de Kliniekstraat en de Tweekapellenstraat. Het gebied is begrensd door de woningen langs Kliniekstraat, Tweekapellenstraat en Jef Vandermeulenstraat enerzijds, en het woonzorgcentrum Ter Hovingen aan zuidzijde anderzijds.

INRICHTINGSSTUDIE

Bij deze aanvraag is een inrichtingsstudie toegevoegd als informatief document die de verkaveling kadert binnen een ruimere ontwikkeling. De volledige ontwikkeling zal deel uitmaken van andere omgevingsvergunningsaanvragen. De voorliggende inrichtingsstudie is geen onderwerp van de omgevingsaanvraag.

Het binnengebied wordt vandaag gekenmerkt door 3 functies: Polikliniek Maria Middelaes, WZC Ter Hovingen en Wijkgezondheidscentrum De Punt (met opstalrecht op de terreinen van WZC De Punt). Daarnaast is ook nog een eengezinswoning in het binnengebied gelegen.

Het binnengebied heeft een homogene rand met eengezinswoningen, waar enkele andere functies in de plint gesitueerd zijn.

Het binnengebied wordt vanuit de homogene randen bereikt langs de Jef Vandermeulenstraat voor de particuliere woning, langs de Kliniekstraat met een lange gevel voor de Polikliniek en toegang tot de parking, en langs de Tweekapellenstraat waar een tweede toegang tot de bestaande parking is gesitueerd geflankeerd door het voormalige wijkgezondheidscentrum dat niet meer in gebruik is.

Ondanks de dense bebouwing en de vele verharding in het binnengebied is er toch een groene structuur zichtbaar aanwezig. Het gaat om een robuust bomenmassief op de site van Maria Middelaes, en de groene rand van het Woonzorgcentrum waarin moestuinen gelegen zijn die gedeeld worden met de buurt.

Volgens de inrichtingsstudie kan het bouwblok evolueren naar een groen binnengebied, dat doorwaadbaar is voor trage weggebruikers vanaf verschillende punten in de schil. De verspreide bebouwing wordt stelselmatig afgebroken en vervangen door geclusterde bebouwing aan de randen waardoor ruimte gemaakt wordt voor een publiek en aaneengesloten park.

De schaal van het reeds aanwezige kliniekgebouw is de bovenmaat en landmark voor de site.

Scenario's

De inrichtingsstudie geeft het onderzoek weer naar het gewenste scenario voor ontwikkeling. Hierbij is uitgegaan van de richtlijnen uit Ruimte voor Gent, de parameters uit de bouwblokvisie en de financiële haalbaarheid.

In de scenario's werd de hoogte van het gebouw parallel aan de polikliniek onderzocht, de aansluiting op de Tweekapellenstraat, of een gebouw of woningrij achter de woningen van de Tweekapellenstraat kon worden ingericht, en werd bekeken hoe er een voldoende ruime en aaneengesloten groenzone kon worden gerealiseerd. De densiteit, bouwhoogte, woontypologie (voldoende eengezinswoningen) en de groennormen waren hier bepalend.

Aan de hand van deze scenario-oefening werd finaal gekozen om een volledig bouwvrije groenzone tussen het bomenmassief en de woningen aan de Tweekapellenstraat te vrijwaren. Het programma dat mogelijk is bij het volgen van de richtlijnen voor ontwikkeling in het binnengebied is hierdoor compacter uitgewerkt, en werd geconcentreerd in het blok met de Polikliniek, zodat een grotere aaneengesloten groenzone gevrijwaard wordt.

Blok A krijgt daarbij 6 bouwlagen, met een centraal lager deel van 4 bouwlagen. 8 grondgebonden woningen en 2 grondgebonden schakelwoningen vormen daarbij blok B aan de Tweekapellenstraat.

Blok A en B flankeren daarbij de nieuwe openbare weg tot het binnengebied.

Doelstellingen

Binnen de inrichtingsstudie worden een aantal doelstellingen geformuleerd:

- Ontspannen dense woonweefsel en uitbouw lokale groenstructuur
- Uitbouw van de zorgcluster in relatie met lokale voorzieningen
- Publieke doorwading van het dorpsweefsel

Programma

De sloop van de in onbruik geraakte gebouwen en de parking in het binnengebied maakt daarbij plaats voor een buurtpark van ca 6500m², ca 10.000m² voorzieningen en ca 5900m² aan wonen volgens de inrichtingsstudie.

Volgens de inrichtingsstudie de kernfuncties in de gebouwen als volgt gegroepeerd:

Gezondheidszorg

- huidig medisch centrum: 3.150m²
- uitbreiding medisch centrum: 1.630m²
- nieuw sportmedisch centrum: 922m²

Gezond werken:

- HealthTech: 4.400m²

Gezond wonen:

- 35 reguliere appartementen en 4 gezinsvriendelijke appartementen: ca 4.400m²
- 8 grondgebonden eengezinswoningen en 2 grondgebonden schakelwoningen: ca 1486m²

Well-being:

- Buurtpark: 6500m²

- Buurtschuur: 55m²
- Coffee: 160m²

De verschillende functies werken onderling samen. Zo kunnen concepten en producten die bedacht worden in de ondernemershub op hun beurt getest worden in het medisch centrum van AZ Maria Middelaes, of in een aantal van de nieuwe woningen en de omliggende publieke ruimte. Omgekeerd kan informatie van bewoners en gebruikers op de site terugvloeien naar de zorg en zorgbedrijven. Dit project kan fungeren als proeftuin waar alle onderdelen samen gehuisvest worden op één site.

De kliniek wordt gedeeltelijk omgevormd tot medTech cluster. Op de vrijgekomen ruimte zullen 36 appartementen, een sportmedisch centrum en 10 woningen gerealiseerd worden. Bij de toekomstige nieuwbouw van de woningen en appartementen zal een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd worden. Een aantal van de huidige parkeerplaatsen op maaiveld werden reeds verwijderd in functie van de aanleg van een toekomstig publiek park. Momenteel zijn hier 153 parkeerplaatsen aanwezig.

Mobiliteit

Om de parkeerdruk in de buurt niet te verhogen wordt volgens de inrichtingsstudie een parkeeraanbod van 205 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 170 ondergronds exclusief voor de zorgcluster en de bewoners, en 33 bovengronds welke overdag voor het medisch centrum worden gebruikt en 's avonds voor de buurt worden opengesteld. Aanvullend worden ook 2 autodeelplaatsen voorzien.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

In kader van de renovatie en herbestemming van het Kliniekgebouw wordt de volledige site geherwaardeerd.

In de inrichtingsstudie werd via een scenario-onderzoek een bouwprogramma vastgelegd in samenspraak met de betrokken stedelijke diensten. De projectsite betreft vandaag één perceel in eigendom van de vzw AZ Maria Middelaes. Om dit bouwprogramma mogelijk te maken dient het terrein verkaveld te worden, de bestaande rooilijn afgeschaft en een nieuwe rooilijn gevestigd te worden.

De aanvraag betreft het verkavelen van het terrein van Polikliniek Maria Middelaes (exclusief medisch centrum zelf en parking horende bij het medisch centrum in de Kliniekstraat) in functie van een woonproject met aanleg van nieuwe wegenis en openbaar park.

Deze aanvraag omvat de verkaveling (1), het slopen en bouwrijp maken van de gronden (2) en de omgevingsaanleg (waaronder het openbaar domein) (3).

1/ VERKAVELING

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in 14 loten bestemd voor eengezinswoningen, schakelwoningen en een meergezinswoning met gemeenschapsvoorzieningen. Het terrein wordt afgesplitst van een groter deel van het Medisch Centrum van Maria Middelaes.

- Lot 1 5 en 7-9: lot voor eengezinswoning met maximaal bouwkader

- Lot 6 stapelwoning met maximaal bouwkader
- Lot 10: lot voor collectieve private ontsluiting en fietsenberging
- Lot 11: lot voor nutschabine
- Lot 12: lot voor meergezinswoning met maximaal bouwkader met gemeenschapsvoorzieningen, kantoor, horeca en dienstverlening op de gelijkvloerse verdieping en op het gelijkvloers gemeenschapsvoorzieningen, kantoor, horeca en dienstverlening
- Lot 13: lot voor nutschabine
- Lot 14: lot kosteloos af te staan aan het openbaar domein – combinatie van nieuwe ontsluitingsweg en aanleg van een openbaar park

Programma

Volgens de inrichtingsstudie wordt een totaal van 49 wooneenheden gerealiseerd, waarvan 8 grondgebonden eengezinswoningen, 2 grondgebonden stapelwoningen (op lot 6) en 39 appartementen, waarvan 4 gezinsvriendelijke appartementen. De gezinsvriendelijke appartementen zijn ruimere appartementen en tellen minstens 3 slaapkamers, extra bergruimte in het appartement, en een grote buitenruimte van 29 tot 120 m².

De grondgebonden woningen en stapelwoning zijn verankerd in de voorschriften. Voor de overige entiteiten is een meergezinswoning voorzien zonder de mix zoals in de inrichtingsstudie voorzien te verankeren in de voorschriften.

Woondichtheid

Er wordt een woondichtheid gerealiseerd van ca 40WE/ha

Hoogte van de gebouwen

De woningen lot 1-6 bestaan uit maximaal 3 bouwlagen, de loten 7-9 hebben maximaal 2 bouwlagen met een mogelijke teruggetrokken bouwlaag onder het dak.

Lot 12 heeft een maximale kroonlijsthoogte van 21,50m, met een maximum van 6 bouwlagen. Groendaken en dakterrassen zijn toegelaten op de platte daken.

Inrichting van de private buitenruimte

In de loten 1-9 wordt de oppervlakte van verhardingen beperkt tot 14m² per lot in aansluiting met de woning.

De verharding in de private buitenruimte van lot 12 is beperkt tot het strikt noodzakelijke in functie van toegang en doorgang naar de gebouwen en de zone die als brandweerweg fungeert.

Ondergrondse parking

Onder lot 12 en 13 kan een gezamenlijke ondergrondse parkeergarage ingericht worden.

Erfdienstbaarheden

Het verkavelingsplan duidt volgende erfdienstbaarheden aan:

- Recht van doorgang ifv de brandweer, afvalophaling en toegang tot lot 12

Deze erfdiensbaarheid loopt over de terreinen van het woonzorgcentrum en zorgt voor de private ontsluiting richting Kliniekstraat langs lot 12 (meergezinswoning) tot aan het nieuw openbaar domein (lot 14)

- Ondergrondse erfdiensbaarheid ivf leidingen en recht van doorgang tbv bediening cabine op lot 11

Deze erfdiensbaarheid loopt over het lot 10, bestemd voor de private ontsluiting en fietsenberging van de woonpercelen erlangs

- Recht van doorgang naar Kliniekstraat tbv lot 12
Recht van doorgang tbv toegang brandweer

Dit recht van doorgang tbv de brandweerbereikbaarheid en in functie van lot 12 loopt over de bestaande maaiveldparking van het Medisch centrum tot aan het lot 14 dat als openbaar domein over te dragen is binnen de verkaveling.

- Zone gebruiksrecht

Er is een gebruiksrecht verleend op 5 bestaande parkeerplaatsen op de bestaande maaiveldparking (zie aanduiding op het verkavelingsplan).

Omgevingsaanleg privaat – geen deel van deze aanvraag

Binnen deze verkavelingsaanleg wordt de ruime omgevingsaanleg in beeld gebracht, ook delen die het voorwerp zullen zijn van een latere omgevingsvergunningsaanvraag (zie plan verhardingen: blauwe lijn). De delen buiten deze blauwe lijn van de omgevingsaanleg waren reeds het voorwerp van eerdere aanvragen of blijven ongewijzigd:

- Parking Medisch centrum (zie OMV_2022139131)
- Voortuin Medisch centrum (zie OMV_2022139131)

Volgende delen zijn in de inrichtingsstudie mee in beeld gebracht, maar vormen nu niet het voorwerp van de aanvraag:

- Centrale binnentuin tussen Medisch centrum en Lot 12, toegankelijk via onderdoorgang Medisch centrum en zone tussen Lot 12 en het wijkgezondheidscentrum
- Zone tussen Lot 12 en het wijkgezondheidscentrum: belast met erfdiensbaarheid in functie van toegankelijkheid voor brandweer, lot 12 en wijkgezondheidscentrum

2/ SLOOP EN BOUWRIJP MAKEN

Huidige aanvraag omvat sloop- en afbraakwerken om de terreinen voor de verkaveling bouwrijp te maken en de omgevingsaanleg voor te bereiden.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Refiëfwijziging
- Het rooien van 4 bomen
- Afbraak van bestaande verharding op het terrein

In totaal dienen vier bomen gerooid te worden. Het betreft een *Fagus sylvatica* (76cm diameter), een *Acer platanoides* (45cm diameter), *Aesculus hippocastanum* (62cm diameter) en

een Juglans regia (50cm diameter). Gezien hun toestand is het volgens de aanvraag niet mogelijk om deze met kans op succes te verplanten.

3/ OMGEVINGSAANLEG – BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

De verkavelingsaanvraag omvat ook de omgevingsvergunningsaanvraag voor de aanleg van het toekomstig openbaar domein binnen de verkaveling.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Aanpassingen aan het voetpad in de Tweekapellenstraat in functie van het aantakken van de nieuwe weg
- Aanleg van een nieuwe weg
- Parkaanleg

Vandaag is het grootste deel van de site verhard en ingericht als bovengrondse parkeerplaats. Door de nieuwe functies op de site zo compact mogelijk te houden en de parking ondergronds te plaatsen, komt een aaneengesloten gebied vrij voor een nieuw publiek buurtpark. Dit buurtpark wordt toegankelijk gemaakt via een (autoluwe) toegang ter hoogte van de Tweekapellenstraat. Door deze toegang breed te maken wordt het projectgebied, inclusief buurtpark zichtbaar en toegankelijk vanaf de Tweekapellenstraat.

Enkel de functionele verbindende paden krijgen een rooilijn en fungeren dus als gemeenteweg. Het nieuw openbaar park komt buiten de nieuwe rooilijn te liggen maar wordt wel opgenomen in het openbaar domein van de Stad Gent.

De voetganger is de maat voor de aanleg van het nieuw openbaar domein. Langs de centrale as doorheen het projectgebied worden collectieve fietsenstallingen georganiseerd. Auto's worden geweerd uit het binnengebied door de parking ondergronds te plaatsen, deze is toegankelijk vanaf de private toegang langs de Kliniekstraat.

De bestaande private in-en uitrit van de bovengrondse parking langs de Tweekapellenstraat wordt afgeschaft en maakt plaats voor een bredere publieke trage toegang naar het projectgebied.

Het publiek domein wordt als één geheel ontworpen door het hanteren van eenduidige materialen.

In het nieuw openbaar domein wordt een halfverharding, betonstraatstenen en een grijze geborstelde betonverharding gebruikt.

Ter hoogte van de aantakking op de Tweekapellenstraat wordt het voetpad heraangelegd in betonstraatstenen en wordt de bestaande rijweg in asfalt plaatselijk versmald tot 4,75m.

De nieuwe toegangsweg wordt aangelegd in grijze geborstelde betonverharding met een breedte van 2,5m en erlangs een strook van 1,5m in grindgazon zodat die toegangsweg ook dienst kan doen als brandweerweg. Ter hoogte van de bochten wordt de waterdoorlatende verharding verbreed ifv de nodige bochtstralen voor de brandweer.

De toegangspaden naar de bouwloten krijgen een breedte van 1,5m in betonstraatstenen.

Doorheen het nieuwe park loopt een kronkelend parkpad in halfverharding. Dit pad valt buiten de nieuwe rooilijnen gezien het geen verbindende functie heeft.

In de inrichtingsstudie die bij de vergunningsaanvraag is gevoegd, is ook de private aanleg ontworpen, maar dat is geen voorwerp van de aanvraag. Op die manier wordt wel al inzicht gegeven hoe de grens tussen privaat verduidelijkt wordt. Ter hoogte van de toegang aan de bestaande parking (Westelijke zone), wordt de grens publiek-privaat duidelijk door de overgang van een asfaltverharding van de parking naar het betonpad. De overige grenzen worden gemarkeerd door de nieuwe of bestaande gevels van de gebouwen en het bestaande straatprofiel in asfalt ter hoogte van het WGC.

De parkwanden worden voorzien van een afwerking. Het landschapontwerp voorziet hier een heestermassief met een aantal meerstammige bomen.

De parkwanden worden ingegroend met lage heesters. In de toelichtingsnota landschap en infrastructuur staan mogelijke zones aangeduid waar private poortjes met toegang tot het park mogelijk zijn binnen het voorgestelde ontwerp. Op een aantal plaatsen was dit niet mogelijk vanwege bestaande boommassieven. Een aantal elementen als afwerking van het park worden meegenomen in latere omgevingsvergunningsaanvragen. Zo wordt de wachtgevel van de Tweekapellenstraat geïsoleerd en van een afwerkingslaag voorzien, en kunnen op bepaalde plaatsen tuinpoortjes voorzien worden.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 06/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het gedeeltelijk afbreken van het voormalig medisch centrum maria middelares gentbrugge (OMV_2022054035).
- Op 08/06/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het renoveren en herbestemmen van een deel van een bestaand kliniekgebouw op de klinieksite in Gentbrugge tot kantoren in de medisch-technische sector en horecafunctie en het exploiteren van een ondernemingshub voor verscheidene bedrijven (OMV_2022139131).
- Op 04/01/2024 werd een aktenaam afgeleverd voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van de plaatsing van rioleringsputten en verdiepen van funderingen (OMV_2023167567).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 3 mei 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in ongunstige adviezen van Groendienst en Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen en Farys. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 6 mei 2024. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal op het Omgevingsloket na te lezen.

Geen advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal** afgeleverd op 2 mei 2024:
De Vlaamse Waterweg nv is voor dit dossier geen adviesinstantie voor wat betreft de watertoets.

Volgens Artikel 3, §2 uit het uitvoeringsbesluit watertoets moet De Vlaamse Waterweg nv enkel om advies worden gevraagd indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:

- 1° opgenomen is op de advieskaart watertoets;
- 2° en/of betrekking heeft op de oprichting of het herbouwen van boven- of ondergrondse constructies of de aanleg of heraanleg van verhardingen, met een oppervlakte van meer dan 1 hectare indien het project afwatert naar een bevaarbare waterloop;
- 3° en/of geheel of gedeeltelijk gelegen is :

- a) binnen de bedding van een bevaarbare of onbevaarbare waterloop;
- b) op minder dan 50 meter afstand van de kruin van de talud van bestaande of geplande bevaarbare waterlopen;

Geen van bovenstaande voorwaarden is voor dit dossier van toepassing.

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 maart 2024 onder ref. : 045885-018/SP/2024

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

Ongunstig advies van **Farys** afgeleverd op 4 april 2024: naar aanleiding hiervan werd een wijzigingslus opgestart en werd Farys opnieuw om advies gevraagd.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 17 mei 2024 onder ref: VK-24-304 – 2^{de} advies:

Drinkwater

Deze aanvraag tot verkavelingsvergunning betreft de herontwikkeling van de voormalige ziekenhuissite AZ Maria-Middelares te Gentbrugge en zal zich richten op 4 kernfuncties:

1. Gezondheidszorg:

Een verdere uitbouw van het reeds aanwezig Medisch Centrum in het voormalige kliniekgebouw, gecombineerd met een nieuw medisch sportcentrum in volle groei.

2. Gezond werken:

De ontwikkeling van een nieuwe HealthTech ondernemershub, waar onderzoek en ondernemerschap binnen de gezondheidszorg centraal staan.

3. Gezond wonen:

Een inbreiding van moderne appartementen en grondgebonden woningen binnen een nieuwe groene woonomgeving. (39 appartementen, 8 grondgebonden woningen en 1 schakelwoning)

4. Well-being:

De stimulatie van fysiek en geestelijk welzijn door bijkomende ondersteunende functies op de site. (centraal buurtpark, buurtschuur aan de appartementen, koffie en lunch aan de HealthTech)

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Lot 6 t.e.m. lot 9 kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Hiervoor is geen uitbreiding nodig.

Om de loten 1 t.e.m. lot 5 en lot 12 op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Tweekapellenstraat tot de aan te sluiten loten.

Hiervoor dient een minimumstrook van 1m in niet-monoliete verharding te worden voorzien.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

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

zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

Riolering

ZONERINGSPLAN

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

RIOLAANSLUITING

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

Volgende is van toepassing:

- aansluiting per lot in de verkaveling
- aansluiting op bestaand stelsel

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

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

VERKOOPBAARHEIDSSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

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

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

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

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

INHOUD VAN DE AANVRAAG

Aanvraag tot omgevingsvergunning betreft het verkavelen van gronden in 14 loten voor zijnde 8 loten voor ééngezinswoningen, 1 lot meergezinswoningen en 1 lot appartementsgebouw. De ontwikkeling wordt opgedeeld in 2 delen: de gebouwen gelegen langs bestaande wegen en de gebouwen gelegen binnen de ontwikkeling.

PROJECTSPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN

OPMERKINGEN PLANNEN

Het ontwerp van de bronmaatregelen en rioleringsstelsel dient volledig duidelijk te zijn op één plan. Volgende gegevens dienen duidelijk op het rioleringsplan vermeld te staan inzake de wadi

- Bodempeil van de wadi (op meerdere plaatsen)
- Maaiveldpeil van de wadi (rondom de wadi)
- Lengte van de wadi
- Breedte van de wadi
- Peil noodoverloop van de wadi
- Peil instroom huisaansluiting in de wadi
- Aangesloten oppervlakte (onderverdeeld in dak en wegenis)
- Nodig volume infiltratievolume van de infiltratievoorziening
- Nodig infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening
- Voorzien infiltratievolume infiltratievoorziening

Volgende gegevens dienen duidelijk op rioleringsplan vermeld te staan inzake de verholen goot

- Diameter van de verholen goot
- Bodempeil van de verholen goot

Inzake de detail plannen van de wadi: deze zijn te beperkt genomen: uitloop naar omliggend terrein is niet duidelijk. Dit moet niet zo groot op een plan

Gelieve met kleurlijnen de getallen in tabel te verduidelijken

Wadi 1	Oppervlakte (horizontaal)	Lengte	Peil
	[m ²]	[m]	[m TAW]
bodem	17,42	9,00	7,45
drempel/oever	42,16	11,05	7,75

Hoe wordt overgegaan van bovenstaande getallen naar onderstaande besluit

waterdiepte	volume	infiltratieopp.
[m]	[m ³]	[m ²]
0,30	8,67	42,16

De gegevens op de detailplannen stemmen niet overeen met de gegevens van plan 425_OF-50 RIO_240502 en met de gegevens in sirio. Dit wordt best nog eens afgestemd.

Graag aanduiding van de typedwarsprofielen ook op rioleringsplan te voorzien. Gelieve op de dwarsprofielen over de wegenis de wadi mee te nemen samen met de riolering

Volgende gegevens ontbreken in dossier

- Detail noodoverloop straatkolk
- Detail verholen goot
- Detail uitstroom huisaansluiting in de wadi

Lengteprofiel over de wegenis en riolering met aansluiting op de bestaande riolering ontbreekt in dossier.

Het is niet duidelijk hoe de aansluiting in de straat voorzien wordt: Het lijkt alsof er 2 leidingen worden voorzien tussen D4 en D5. De peilen dienen te worden nagezien

Voor de aansluiting van de woningen 7, 8 en 9 moeten wel 2 putjes voorzien worden, maar slechts 1 aansluiting op de riolering, gezien het hier een gemene riolering betreft.

OPMERKINGEN HYDRAULISCHE NOTA

Hydraulische evaluatie DWA-stelsel:

Schema IE ontbreekt in dossier: het is onduidelijk hoeveel IE's zullen aansluiten dmv aanleg nieuw stelsel

Hydraulische evaluatie RWA-stelsel - bronmaatregelen

Gezien de bouwaanvragen van de gebouwen niet behoren tot de aanvraag dient voor de dimensionering van de oppervlakte rekening gehouden te worden met de standaard oppervlakte van 80 m²/kavel en de verharding van het openbaar domein voor de dimensionering van de openbare wadi's. Hierbij dient duidelijk per wadi volgende gegevens te worden vermeld (zonder rekening te houden met de bronmaatregelen op privaat domein): aangesloten dakoppervlakte, aangesloten verhard oppervlakte, nodig volume infiltratievoorziening, nodig infiltratieoppervlakte infiltratievoorziening, voorzien volume infiltratievoorziening, voorzien infiltratieoppervlakte infiltratievoorziening. Dit is toegevoegd aan de nota. Hierbij nog de vraag: de gerealiseerde volumes komen deze uit de tekening of zijn deze berekend dmv de rekensheet van sirio. Gelieve dit nog te verduidelijken in de nota en toe te voegen in de nota

Sirio

De waarden in de sirio en de plannen zijn niet één op één terug te vinden .

BESLUIT

Het dossier wordt als volgt geadviseerd: "GUNSTIG MET VOORWAARDEN".

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).

- Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een aangepast hydraulische nota.
- Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.
- Na uitvoering van de openbare infiltratievoorzieningen zal voor de voorlopige oplevering de infiltratiecapaciteit van de voorziening moeten aangetoond worden middel van proef.

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,
- ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),
- werfverslagen/ proefverslagen,
- camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

- As-buultplannen
- PV van voorlopige oplevering
- Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 13 maart 2024 onder ref. 5000062458:
Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Project gekend bij fluvius onder ref. 6000021950

Uit eerdere besprekingen is gebleken dat er nood is aan een nieuwe distributiecabine binnenin het project. Ik zie op de plannen dat deze dan ook in deze zin zijn aangepast. Graag asap de gevraagde vermogens aanvragen via onze website.

Alsook een seintje wanneer er een offerte dient opgemaakt te worden voor de aanleg-werken binnenin de verkaveling. Graag Fluvius mee op de hoogte houden van stavaza zodat alle werken tijdig in de planning kunnen voorzien worden.

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

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de

effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project:5000062458.

Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

Geen tijdig advies van **Proximus**. De adviesvraag is verstuurd op 7 maart 2024. Op 30 april 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 13 maart 2024 onder ref. 25144377:

Gemengde verkavelingen Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

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

** Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.*

** De aansluiting van het appartementsgebouw/meergezinswoningen is uitgesloten van deze offerte. Hiervoor dient een aparte aanvraag te gebeuren via:*

*Wyre - Coax Build Support - Liersesteenweg 4 2800 Mechelen, 015/33.20.90, cbs@wyre.be
Hiervoor wordt een aparte offerte opgemaakt.*

** De aftak- en aansluitkosten van de abonnee worden met de latere abonnee verrekend.*

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, voor zover dit op dit moment kan nagekeken worden. Volgende aanvragen zullen opnieuw getoetst worden aan het algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

Het dossier bevat een archeologienota (ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/24108>). Er is akte genomen van deze nota door het agentschap Onroerend Erfgoed. De archeologienota toont gemotiveerd aan dat er geen verder archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

5.6. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

Advies ingevolge de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW): last bescheiden wonen

Deze aanvraag valt onder de categorie "verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW art. 5.93, eerste lid, 1°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt

20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op **10 bescheiden woningen** (20% van 48, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De gemiddelde woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod moet begrepen zijn tussen 35 en 100 woningen/ha in stedelijk gebied (VCW art. 5.101, §4).

Als het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van de nog op te richten woningen, mogen de bescheiden woningen elk niet groter zijn dan (VCW, art. 1.3, §1, 3°):

- 550 m³ voor eengezinswoningen;
- 240 m³ voor appartementen of andere types woningen met één of twee slaapkamers;
- 290 m³ voor appartementen of andere types woningen met drie of meer slaapkamers.

Als het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van kavels, mogen de bescheiden kavels elk niet groter zijn dan 500 m² (VCW, art. 1.3, §1, 3°).

De verkaveling maakt het mogelijk om de 9 loten bestemd voor 10 woningen uit te voeren als bescheiden last of een combinatie te maken met bescheiden appartementen in de meergezinswoning.

Indien de last bescheiden wonen wordt uitgevoerd in natura moet de aanvrager de uitvoering waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1.041/695) + 20% = € 89.871 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2023).

De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van de Rietgracht (beheer: stad Gent) en de Zeeschelde (beheer: De Vlaamse Waterweg). Er werd advies gevraagd aan De Vlaamse Waterweg. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- zeer beperkt ter hoogte van de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). Er is een kleine overstromingskans.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd.

Het hemelwater en afvalwater wordt op privaat domein gescheiden afgevoerd. Het hemelwater wordt aangesloten op nog niet gescheiden riolering van de Tweekapellenstraat.

Er worden 14 loten voorzien.

Loten 7 t.e.m. 9 (voor woningen) worden rechtstreeks op de riolering van de Tweekapellenstraat aangesloten. Loten 1 t.e.m. 6 (voor woningen) worden aangesloten op de nieuwe riolering.

Lot 10 (fietsstalling), lot 11 (electriciteitscabine) en loten 12 en 13 (meergezinswoningen) worden ook aangesloten op de nieuwe riolering.

Lot 14 betreft het nieuwe openbaar domein.

De verhardingen van het openbaar domein wateren natuurlijk af.

Voor de berekening van de dimensionering van de bovengrondse infiltratievoorziening volgens de GSV wordt uitgegaan 80 m² per aangesloten kavel binnen de verkaveling.

De afwaterende oppervlakte bedraagt: 10 kavels x 80 m² = 800 m². De voorziening dient een volume te hebben van 26 400 liter en een infiltratieoppervlakte van 64 m². De bouwheer voorziet een aantal wadi's (wadi 1-2-3) op openbaar domein met een totaal infiltratievolume van 135,33 m³ en een infiltratieoppervlakte van 336,45 m².

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening en eventuele randvoorwaarden wordt er verder verwezen naar het advies van Farys en de andere waterbeheerder (De Vlaamse Waterweg).

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige omgevingsvergunning(en) - stedenbouwkundige handelingen. Deze maatregelen zijn geïnspireerd op het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater

Meer info is terug te vinden op volgende websites:

- <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verordeningen/de-gewestelijke-hemelwaterverordening-2023>
- <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/regenwater-hergebruiken-en-infiltreren-de-voorschriften>

Aan elke vergunningsaanvraag dient het document 'toetsing groendak' toegevoegd te worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is maar zeer beperkt gelegen in fluviaal overstromingsgevoelig gebied met kleine kans en enkel ter hoogte van de straat.

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.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen
<https://www.vmm.be/water/overstromingen/preventie>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits gunstig advies van Farys en de Vlaamse Waterweg en toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

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

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

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

8. GEMEENTERAAD

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 24 juni 2024. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 maart 2024 tot en met 13 april 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaren** ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INRICHTINGSSTUDIE

Het perceel is gelegen in het toepassingsgebied van de [bouwblokvisie](#). De bouwblokvisie is een geïntegreerd afwegingskader voor dichtbevolkte wijken in de binnen- en kernstad dat resulteert in een evenwichtiger verweving tussen wonen, werken, groen en voorzieningen op wijkniveau en daarnaast onder meer ontmoeting, duurzame mobiliteit en de klimaattransitie ondersteunt door de doorwaadbaarheid te vergroten, ontmoetingsplekken te creëren en ontharding te stimuleren.

Er zijn zeer dichtbevolkte wijken in de binnenstad en de kernstad: vele bouwblokken zijn quasi volledig bebouwd of verhard. Groen ontbreekt. Doordat het aantal, vaak kleinere wooneenheden in het verleden voortdurend toenam, is de densiteit er immers hoog, wat de druk op het perceel, het bouwblok en de wijk heeft verhoogd. Deze wijken hebben nood aan extra parken. Tegelijk is er door de verhoogde bevolkingsdruk bijkomende nood aan andere voorzieningen, zoals scholen, kinderopvang, recreatie.

De site is gelegen in de kernstad: daar zetten we in op vernieuwen en verluchten. De nadruk ligt op kwaliteitsverbetering van de woningen: toename van het aantal woningen is geen doel. Het is belangrijk dat er voor de huidige bewoners ook groen, publieke ruimte, werkgelegenheid en voorzieningen zijn.

Het is de visie om voor elk project van een bepaalde omvang en op basis van een gebiedsspecifieke afweging een aandeel voor groen, voorzieningen en/of economische activiteiten te reserveren. Die afweging is afhankelijk van de draagkracht en de eigenschappen van een plek.

Het terrein dat voorligt voor ontwikkeling beslaat 16.800m² (*oppervlakte van de ontwikkeling in de schil en het binnengebied samen*). Als je als initiatiefnemer bij zeer grote projectgebieden (> 8.000m²) voor een woonontwikkeling kiest, gaan we uit van een mix van functies. We streven naar een evenwichtige verdeling van park, voorzieningen en wonen (1/3 – 1/3 – 1/3). De grens van 8.000m² motiveren we vanuit de oppervlakte-inname van elke functie afzonderlijk. Om enerzijds volwaardig aanwezig te kunnen zijn en elkaar anderzijds niet te hinderen op een te kleine oppervlakte, is er per functie een voldoende grote oppervlakte noodzakelijk. Voor dergelijke grote sites is een stedenbouwkundig inrichtingsplan nodig.

Bij deze aanvraag is een inrichtingsstudie toegevoegd als informatief document, dat deze aanvraag kadert in de ruimere ontwikkeling.

De inrichtingsstudie wordt niet formeel goedgekeurd binnen deze vergunningsaanvraag, maar geeft wel een helder beeld op de mogelijke ontwikkeling van het binnengebied in samenhang met de bestaande omgeving en die zo uiting geeft aan de geldende beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Programma

De inrichtingsstudie voorziet een buurtpark van ca 6500m², ca 10.000m² voorzieningen en ca 5900m² aan wonen (39 appartementen en 10 woningen) op de site van in totaal 16.800m². Het buurtpark wordt volgens de inrichtingsstudie aangevuld met een publiek toegankelijke doorwaadbare groene ruimte van ca 3000m² bij de meergezinswoning.

Hiermee wordt een verhouding gerealiseerd van bijna 60% voorzieningen, bijna 60% publiek doorwaadbaar groene ruimte (waarvan 38% overgedragen wordt aan het openbaar domein) en 35% wonen.

Het grootste aandeel voorzieningen werd reeds ingevuld binnen OMV_2022139131.

Het verbreden van de toegang aan de Tweekapellenstraat zorgde bij het onderzoeken van scenario's binnen de inrichtingsstudie voor een verschuiving in programma waarbij de eengezinswoningen en meergezinswoningen anders geschikt worden ten voordele van meer park met een brede doorgang. Dit is positief. Er worden 10 grondgebonden eengezinswoningen

gerealiseerd, en deze worden aangevuld met 4 gezinsvriendelijke appartementen met een ruime buitenruimte.

Daarbij is de verhouding eengezinswoningen en appartementen van belang, alsook de gerealiseerde mix aan entiteiten bij de appartementen. Dit zal worden beoordeeld binnen de concrete omgevingsvergunningsaanvragen.

Voor de te behouden en de nieuwe functies worden in kader van de inrichtingsstudie aantallen parkeerplaatsen voor fietsen en wagens weergegeven, conform de parkeerrichtlijnen. De concrete uitwerking hiervan is onderdeel van de concrete vergunningsaanvragen voor de gebouwen zelf.

Bouvvolumes

Binnen de inrichtingsstudie werd de hoogte van de gebouwen onderzocht, en werd een keuze gemaakt om hoger te bouwen dan gangbaar toegestaan wordt in binnengebieden. Een gebouw met 6 bouwlagen is passend op deze plek, houdt voldoende afstand tot omwonenden en maakt ruimte voor een ruim park. Belangrijk is hierbij te vermelden dat dit het enige gebouw is van deze schaal dat in dit binnengebied kan worden toegelaten. Eventuele andere bijkomende gebouwen in het binnengebied moeten zich beperken tot 2 bouwlagen. Bij een eventuele herbouw van het wijkgezondheidscentrum kan dus niet hoger gebouwd worden dan de huidige bouwhoogte en zal ook hier de oefening moeten gebeuren of hier – conform de bouwblokvisie – parkuitbreiding kan of moet komen.

Het bestaande ziekenhuisgebouw en gebouw A vormen morfologisch één geheel. Dit geheel dient bijgevolg als entiteit ontworpen te worden, zodat de relatie tussen beide duidelijk is. Een aandachtspunt is hierbij geformuleerd ter hoogte van de inrit naar de ondergrondse parking waar beide volumes samenkomen als bijzondere ontweropdracht die integraal moet worden bekeken. Dit werd doorheen het proces mee opgevolgd en zo voorzien in de inrichtingsstudie en de daaruit voortvloeiende loten.

De keuze om hoger te bouwen heeft hier gezorgd voor een grotere publieke meerwaarde, onder de vorm van een groot toegankelijk publiek park en bijkomende publiek toegankelijke private groene ruimte rondom Medisch centrum, meergezinswoning en wijkgezondheidscentrum.

Park

De inrichtingsstudie toont een ruime en aantrekkelijke publieke groenzone die de buurt ten goede zal komen en is een meerwaarde voor de buurt.

De brandweerwegen vallen samen met de parkpaden (2,5m pad aangevuld met 1,5m grindgazon) en de verharding blijft zo beperkt tot het strikt noodzakelijke.

De inplanting van het nieuw park houdt maximaal rekening met het bestaande groen in het projectgebied. We verwachten bij een nieuw park in een groot projectgebied minimaal 2 toegangen. Dit verhoogt de sociale veiligheid en geeft meer zichtbaarheid aan het park. Bovendien draagt dit bij aan de doorwaadbaarheid van grote bouwblokken. Het park moet voldoende openbaar aanvoelen, dus van meerdere kanten vrij toegankelijk en zichtbaar zijn.

Het inrichtingsplan voorziet een nieuwe publieke parkruimte van ca 6500m², daarnaast wordt ook nog ca 3000m² als groene ruimte ingericht, die weliswaar privaat zal blijven gezien de onder- en bovengrondse erfdienstbaarheden. Deze bevindt zich tussen de meergezinswoning en het wijkgezondheidscentrum, en maakt daar de verbinding met de binnentuin tussen Medisch centrum en meergezinswoning. Samen zorgt dit voor een doorwaadbare groene ruimte van 9500m².

Het voorziene park sluit op 4 plekken aan op een private doorwaadbaarheid waarvan 2 met publieke erfdienstbaarheden. Er wordt 1 volwaardig publieke toegang gerealiseerd ter hoogte van de Tweekapellenstraat. De combinatie van deze toegangen zorgt voor een voldoende publieke doorwaadbaarheid en een park dat voldoende publiek aanvoelt.

Dit project zal een meerwaarde zijn voor de buurt en draagt bij aan de vergroening van de wijk. De groene ruimte en publieke doorwaadbaarheid van delen die privaat zullen blijven zijn echter essentieel bij het verwezenlijken van dit inrichtingsplan en zullen dus in de individuele projecten doorvertaald moeten worden. Aangezien een publieke sokkel onder de meergezinswoning is voorzien en ook het wijkgezondheidscentrum bereikbaar wordt gemaakt via (het verlengde van) de doorsteek, is de aanzet voor een verdere publieke doorwaadbaarheid gegeven zonder dat dit op vandaag een openbare weg wordt.

AANGEVRAAGDE HANDELINGEN

Deze aanvraag omvat de verkaveling (1), het slopen en bouwrijp maken van de gronden (2) en de omgevingsaanleg (waaronder het openbaar domein) (3)

1./VERKAVELING

Het verkavelen van een terrein in 14 loten bestemd voor eengezinswoningen, schakelwoningen en een meergezinswoning met gemeenschapsvoorzieningen in combinatie met de realisatie van een nieuwe openbare weg en een openbare groenzone, geeft concrete invulling aan de krijtlijnen die in het bijgevoegde inrichtingsplan zijn uitgetekend. De verkaveling wordt afgesplitst van een groter lot met het Medisch Centrum van Maria Middelaes.

Programma

De verkaveling bakent de loten voor wonen af. Dit programma van 49 wooneenheden is afgestemd op het openbare park (ca 6.500m² +3.000m² publiek toegankelijk) dat ook binnen deze aanvraag gerealiseerd wordt.

Er worden 8 traditionele grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd, 2 grondgebonden schakelwoningen en 44 appartementen. Volgens de inrichtingsstudie zijn 4 van deze appartementen van het gezinsvriendelijke type.

Deze ruimere appartementen tellen minstens 3 slaapkamers, extra bergruimte in het appartement, en een grote buitenruimte van 29 tot 120 m². Dit wordt niet in de voorschriften vertaald, en zal moeten beoordeeld worden in kader van de concrete omgevingsvergunningsaanvraag. Zie **bijzondere voorwaarden**. De mix van gerealiseerde entiteiten bij de appartementen conform het algemeen bouwreglement zal ook het voorwerp vormen van de concrete omgevingsvergunningsaanvraag

Woondichtheid

Er wordt een stedelijke dichtheid gerealiseerd die toch voldoende ruimte biedt voor een publiek park. Dit komt de buurt ten goede.

Hoogte van de gebouwen

Bij dit groot projectgebied heeft het stedenbouwkundig inrichtingsplan uitgewezen dat er naast eengezinswoningen ook schakelwoningen en meergezinswoning mogelijk zijn. De afstand tot de omliggende woningen is immers voldoende groot, waardoor een grotere bouwhoogte en daardoor ook een andere typologie mogelijk is als cluster met het Medisch Centrum. De impact van de wat grotere bouwhoogte centraal in het projectgebied beperkt zich tot het eigen terrein en de overige voorzieningen op de site.

Inrichting van de private buitenruimte

De voorschriften voor de private buitenruimtes bij de woningen beperken de verharding tot het strikt noodzakelijke. Er zijn qua bebouwing enkel tuinkasten toegelaten met een maximale hoogte van 1,5m. De toegelaten bezetting is niet duidelijk. In **bijzondere voorwaarden** wordt opgenomen dat deze tuinkasten binnen de toegelaten verhardingsoppervlaktes (14m² per lot) dienen te worden voorzien.

Bij lot 12 hoort een private buitenruimte die publiek toegankelijk wordt gemaakt conform de inrichtingsstudie. Deze publieke toegankelijkheid en de groene inrichting moet gegarandeerd worden. In de inrichtingsstudie staat de zone tussen blok A (meergezinswoning) en het wijkgezondheidscentrum aangeduid als altijd toegankelijk voor publiek, net als de parking van het Medisch Centrum. De binnentuin van het Medisch Centrum is enkel overdag toegankelijk voor publiek. Dit is niet in de verkavelingsvoorschriften verankerd maar wel essentieel in het functioneren. In volgende omgevingsvergunningaanvragen moet worden aangetoond hoe dit zal worden verwezenlijkt. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Erfdienstbaarheden

Het verkavelingsplan duidt volgende erfdienstbaarheden aan:

- Recht van doorgang mbt de brandweer, afvalophaling en toegang tot lot 12

Deze erfdienstbaarheid loopt over de terreinen van het woonzorgcentrum en zorgt voor de bereikbaarheid richting Kliniekstraat langs lot 12 (meergezinswoning) tot lot 14 (openbaar domein).

Deze zone is essentieel voor het functioneren van het gebied. In volgende omgevingsaanvragen zal moeten worden aangetoond hoe de publieke toegankelijkheid over deze zone zal worden geregeld. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

- Recht van doorgang naar Kliniekstraat tbv lot 12
Recht van doorgang tbv toegang brandweer

Dit recht van doorgang loopt over de bestaande maaiveldparking van het Medisch centrum en verleent een recht van doorgang tot het lot 14 dat als openbaar domein over te dragen is binnen de verkaveling voor de brandweer en een recht van doorgang voor de gebruikers van lot 12 (meergezinswoning).

Deze zone is essentieel voor het functioneren van het gebied. In volgende omgevingsaanvragen met betrekking tot het Medisch Centrum en lot 12 zal moeten worden aangetoond hoe de publieke toegankelijkheid voor trage weggebruikers over deze zone zal worden geregeld. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

De erfdienstbaarheden zijn vermeld op het verkavelingsplan, die garanderen de noodzakelijke bereikbaarheid en het recht van doorgang ifv lot 12 als ze ook juridisch verankerd worden. Deze beoordeling is gebaseerd op de eenzijdige verbintenis om die erfdienstbaarheden juridisch te verankeren. Dat moet dus ook gebeuren om verder uitvoering te kunnen geven aan de verkavelingsvergunning.

Mobiliteit

Het voorziene parkeeraanbod in de inrichtingsstudie is conform de voorbespreking. De concrete aantallen zullen worden geëvalueerd in de op deze verkaveling volgende omgevingsvergunningsaanvragen.

2./ SLOOP EN BOUWRIJP MAKEN

Huidige aanvraag omvat sloop- en afbraakwerken om de terreinen voor de verkaveling bouwrijp te maken en de omgevingsaanleg voor te bereiden.

De te rooien bomen worden ruimtelijk gecompenseerd binnen de aanleg van het nieuwe park.

3./ OMGEVINGSAANLEG

Er wordt een volwaardige publieke doorsteek gerealiseerd vanaf de Tweekapellenstraat met aansluitend daarbij een nieuw openbaar park.

Het rooilijnplan voorziet een nieuwe trage verbinding door de projectsite. Deze rooilijn begrenst in de eerste plaats een verbinding voor voetgangers en fietsers, ontsluit ook het bestaande wijkgezondheidscentrum en het nieuwe openbare park naar de buurt toe.

Met de aanleg van een publiek buurtpark wordt de leefbaarheid van de buurt verhoogd.

Het voorziene park sluit op 4 plekken aan op een private doorwaadbaarheid volgens de inrichtingsstudie (te evalueren bij toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen) waarvan 2 met publieke erfdienstbaarheden. De erfdienstbaarheden staan ingetekend op het verkavelingsplan en bieden zekere garanties. De doorsteek via de bestaande bovengrondse parking vormt hierbij de voornaamste private doorsteek. De combinatie van deze toegangen zorgt voor een voldoende publieke doorwaadbaarheid en een park dat voldoende publiek aanvoelt.

Erfdienstbaarheden

In het verkavelingsplan werden de bouwlijnen van de nieuwe volumes afgestemd op deze te behouden parking, met een helder leesbare gevellijn.

De erfdienstbaarheid van doorgang is op het rooilijnenplan aangeduid en biedt garanties voor de ontsluiting van de site.

Een tweede private toegang wordt gerealiseerd via de onderdoorgang van het Medisch Centrum (OMV_2022139131), het publiek toegankelijke binnengebied boven de ondergrondse parking van dit Medisch centrum, naar de zone tussen meergezinswoning en wijkgezondheidscentrum. De aanleg zorgt ervoor dat op terrein leesbaar is waar de grens publiek – privaat ligt.

Deze toegang loopt verder over de zone tussen Lot 12 en het wijkgezondheidscentrum. Deze zone is belast met een erfdienstbaarheid in functie van toegankelijkheid en daardoor ook essentieel voor het functioneren van het gebied.

De nieuwe inrichting zoals voorzien in deze aanvraag zorgt voor een heldere toegankelijkheid naar de publieke functie van het wijkgezondheidscentrum en draagt daardoor bij aan de doorwaadbaarheid. De aanvraag is nu niet inbegrepen in de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen en zal dus voorwerp zijn van een volgende omgevingsvergunningsaanvraag. De inrichting van de zone tussen de twee gebouwen is deels binnen de verkaveling (lot 12) gelegen, en deels buiten de verkaveling gebleven ter hoogte van het wijkgezondheidscentrum. De aanleg van de zone tussen blok A (lot 12) en wijkgezondheidscentrum vormt een voorwaarde voor de toegankelijkheid van de loten en brandweerontsluiting van het geheel. De inrichting is aangegeven in de inrichtingsstudie en is richtinggevend. De realisatie hiervan is een voorwaarde voor het realiseren van de bebouwing binnen lot 12. Ook het realiseren van de publieke toegankelijkheid (permanent of enkel overdag zoals de binnentuin boven de ondergrondse parking) is daarin essentieel en zal moeten beoordeeld worden binnen de omgevingsvergunningsaanvraag.

Op het plan aanleg verharding is een deel ingetekend dat niet binnen de ontwikkeling zit (zie blauwe lijn ter hoogte van het wijkgezondheidscentrum). Het aanleggen van de brandweerweg is essentieel voor de ontwikkeling van de bouwzone in lot 12, en bij uitbreiding de andere loten. Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat Lot12 met de erfdienstbaarheid voor brandweertoegang als geheel moet worden behandeld bij een vergunningsaanvraag. De publieke doorwaadbaarheid is hierbij een aandachtspunt, alsook de link en toegankelijkheid van het wijkgezondheidscentrum.

Rooilijnplan en nieuw openbaar domein

Aanleg nieuwe openbare weg

Door de groene toegangszone tot het binnengebied ter hoogte van de Tweekapellenstraat met die nieuwe rooilijnen breder te maken wordt het park zichtbaar en toegankelijker voor de bestaande buurt. Bovendien is deze groene en herkenbare toegang een meerwaarde voor de beeldkwaliteit van de smalle en stenige Tweekapellenstraat.

Tenslotte maakt de nieuwe rooilijn de gebouwen binnen het projectgebied maar ook op de aangrenzende percelen zichtbaar. Vanaf een centraal punt in het hart van de site, op de nieuw gerealiseerde weg, zijn alle gebouwen en adressen zichtbaar. Dit komt ook de bereikbaarheid van het wijkgezondheidscentrum centraal op de site, en palend aan de nieuwe openbare weg, ten goede.

De doorwaadbaarheid van het bouwblok wordt vergoot met de toevoeging van de nieuwe gemeenteweg. Bovendien anticipeert deze nieuwe weg op de ambitie om de doorwading van het bouwblok in de toekomst uit te breiden.

De herinrichting van het binnengebied vormt een eerste stap richting een nieuwe zachte doorwading van het weefsel. Hierop kan verder worden aangetakt indien in dit bouwblok nog andere sites zouden ontwikkelen, zoals in de inrichtingsstudie werd aangegeven.

Het nieuw openbaar domein sluit op meerdere plekken aan op private erfdienstbaarheden van doorgang. De erfdienstbaarheden staan ingetekend op het verkavelingsplan. Doordat die erfdienstbaarheden dienst zullen doen voor de bereikbaarheid van bestaande en nieuwe gebouwen met een vrij publieke functie (wijkgezondheidscentrum, toekomstige plint in het gebouw op lot 12), zullen deze toegangspaden ook bijdragen aan de doorwaadbaarheid van deze site.

Het concrete uitvoeringsplan voor de nieuwe wegenis en het park moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen afgestemd worden (zie lasten).

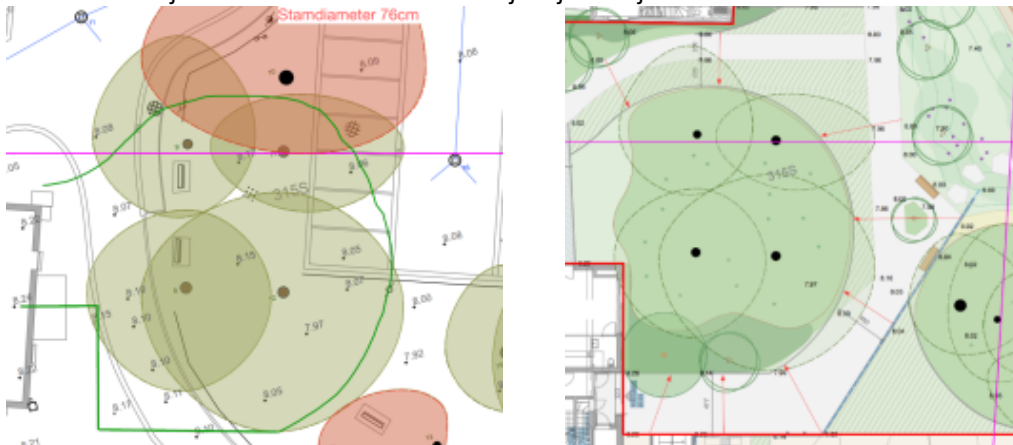
Projectgebonden opmerkingen:

Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% te hebben. Ook voor de dwarse paden doorheen de groenzone is dit relevant. (voorwaarde)

Alle openbare verhardingen (wegen en paden) dienen een langshelling van 2 mm/m te hebben. (voorwaarde)

De peilenstudie blijft een aantal vragen oproepen en dient nogmaals kritisch in detail bekeken te worden. Voorbeelden hiervan zijn de volgende:

- Ter hoogte van de aansluiting van het nieuwe pad op de Tweekapellenstraat wordt uitgegaan van een peil van 7.65 TAW. Volgens de peilen op het plan bestaande toestand ligt de as van de te behouden rijweg op +/- 7.70 TAW. Rekening houdend met het feit dat de vloerpassen van de aanpalende nieuwe woningen op een peil 7.92 TAW voorzien zijn en het feit dat we bij voorkeur het voetpad éénparig laten afwateren richting de rijweg is het aangewezen om het peil van de aansluiting op te trekken.
- Ter hoogte van de bestaande bomen die te behouden zijn is het bestaande maaiveld variabel tussen een peil 8.17 TAW en 7.97 TAW, de laag gelegen zone is beperkt in oppervlakte. Ondanks dit is toch de verkanting van het nieuwe pad volledig voorzien in de richting van dit plantvak met een laagste peil dat nog lager gelegen is nl. 7.96. Dit maakt dat alle water zal stagneren in de zone met het grindgazon en dat plasvorming met bijhorende schade hier onvermijdelijk zal zijn.

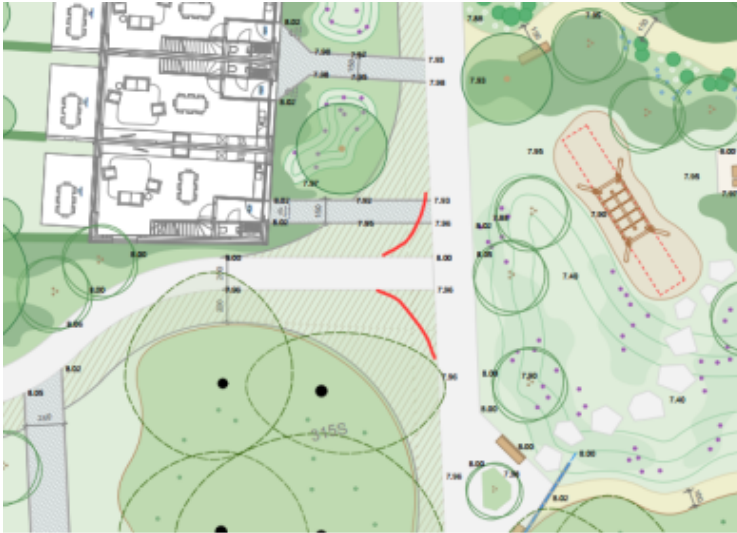


De vloerpassen en dorpelpeilen dienen in fase technisch dossier op de plannen te staan. De peilen van de openbare verharding worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. (voorwaarde)

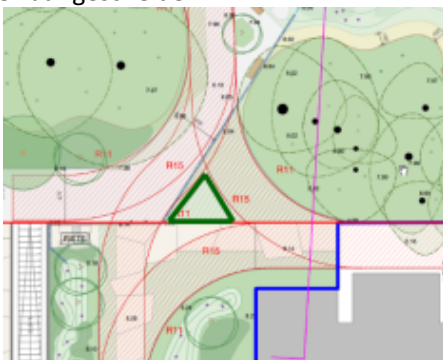
Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken

We zijn een absolute voorstander om verharding tot het strikt minimale te beperken, binnen de plannen is hier rekening mee gehouden maar iets te ver doorgedreven. Vooral voor fietsers is het niet wenselijk om haakse hoeken in de paden te voorzien.

De aansluiting van het pad naar de parking van het ziekenhuis en ook de fietsenstallingen op het hoofdpad dient vloeiend uitgewerkt te worden.



Anderzijds is onderstaande zone niet belast met een brandweerweg kan deze onthard worden en ruimte bieden voor een extra boom. Hierdoor worden de toegang en de extra brandweg van elkaar gescheiden:



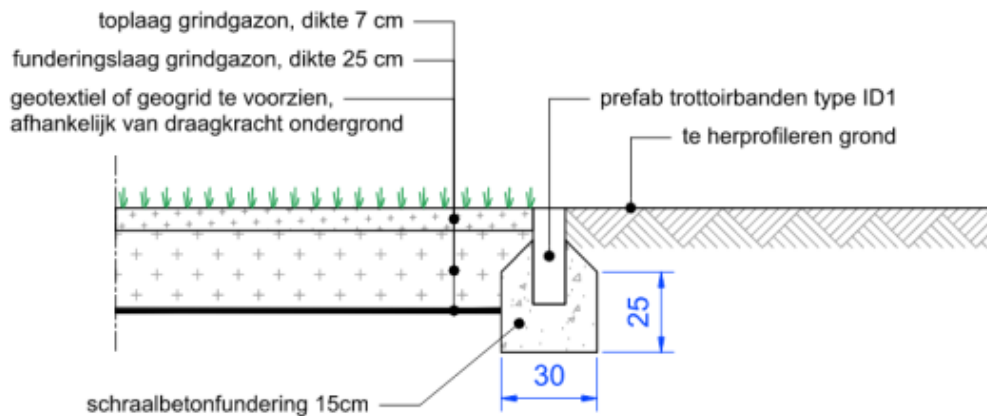
Om het volume en het verschil in infiltratiecapaciteit van de bodem van de verschillende wadi's beter te benutten is het beter om deze onderling te verbinden met verholde goten. Hierdoor kan ook het aantal overstortkolken beperkt worden:



De betonstraatstenen t.h.v. de toegangspaden dienen standaard grijze betonstraatstenen te zijn van het formaat 22 x 22 x 8 cm op een legbed van 4 cm porfiersteenslag 2/7 met een fundering van zandcement, 10 cm. (voorwaarde)

De opbouw van het grindgazon is niet conform de voorschriften van Stad Gent.
Opbouw Stad Gent:

Grindgazon



Boordstenen dienen ingetekend te worden op het grondplan en moet per type aangeduid staan in de legende. Eveneens moet het ook duidelijk zijn op het grondplan wat de hoogte van de opstand dient te zijn.

Aanpassingen bestaand openbaar domein Tweekapellenstraat

De Tweekapellenstraat is een éénrichtingsstraat. De rijweg kan bijgevolg thv de voetpaduitstulping ingesnoerd worden tot een breedte van 4m. Hierdoor wordt het mogelijk om aan beide zijden van de inrit een boom in de straat in te brengen en zo de verharde oppervlakte en het risico op foutparkeren verder te beperken. De bomen zorgen tevens voor ruimtelijke geleiding thv de vernauwing. De aansluitingen op de parkeerstrook zijn met een haakse boordsteen ipv onder 45° uit te werken.

Tevens is in het segment van de asverschuiving tem de sleuf van de laatste huisaansluiting een toplaagvernieuwing over de volle breedte op te nemen in het uitvoeringsdossier.



Opmerkingen voor latere omgevingsvergunningen

Het privé-domein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, boordsteen, afsluiting, verschil in materialen etc.). Dit is momenteel niet op alle plaatsen in orde. Het kruiswagenpad en de zone aan het WGC moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Park

Het project is intensief voorbesproken met de Groendienst.

Op de site zijn een groot aantal bestaande en te behouden waardevolle bomen aanwezig. Al bij het voortraject is hier goed rekening mee gehouden, er werd een extern bomendeskundige betrokken. Er dient een extern boomdeskundige ETW aangesteld te worden voor de opmaak van het technisch dossier.

Plaatselijk interfereren de (brand)wegen en de nutsleidingensleuf sterk met de kroonprojecties van een te behouden bomengroep. Bij de technische uitwerking hiervan, moeten de nodige technische maatregelen uitgewerkt worden in functie van behoud van de bomen. Deze technische maatregelen moeten in fase technisch dossier geconcretiseerd worden.

De positie van sleuf voor nutsleidingen (= sleuf voor kabels stroom, glasvezel e.d.) kan verder geoptimaliseerd worden in de fase technisch dossier, opnieuw in functie van duurzaam behoud van de bomen.

Dit moet met Groendienst, extern bomendeskundige en Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen in detail bekeken worden.

Alle nodige maatregelen voor duurzaam behoud worden in het technisch dossier opgenomen.

Ook eventuele noodzakelijke beheerwerken aan de bestaande bomen moeten opgenomen worden. Deze maatregelen worden opgesteld door de extern bomendeskundige en voorbesproken met de Groendienst. De extern bomendeskundige moet het project ook in uitvoeringsfase opvolgen.

Voor de realisatie van het project moeten 4 bomen gerooid worden. Dit wordt gecompenseerd door de aanplant van heel wat nieuwe bomen in de nieuwe openbare groenzone.

Waar plantvakken grenzen aan de gevels wordt een substraatstrook van 40cm breed voorzien.

De grens publiek – privaat moet overal zeer goed afleesbaar zijn (vb. door andere beplanting of boordsteen).

Op de plaats van de huidige parking wordt een openbare groenzone voorzien. In de technische uitwerking moet veel aandacht gaan naar de opbouw van een nieuwe bodem in functie van de ontwikkeling van een (klimaat)robuuste groenzone.

In het project worden een aantal wadi's gerealiseerd. Waar ruimte beschikbaar is worden taluds van de wadi's flauwer gemaakt. In de centrale parkzone is ruimte beschikbaar om dit te realiseren. Een variërende taludhelling is zowel ecologisch, landschappelijk, recreatief als op vlak van beheer interessant.

Een kwaliteitsvolle afwerking van de parkwanden is noodzakelijk, in de toelichtingsnota wordt dit vermeld (onderdeel van een aparte vergunningsaanvraag). Deze afwerking moet voorafgaand of gelijktijdig met de realisatie van het park gebeuren zodat dit geen impact heeft op de groenzone.

Het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment) moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden (zie lasten).

SAMENVATTING

De geplande woonontwikkeling werd grondig bestudeerd in de inrichtingsstudie en het voorafgaand stedenbouwkundig onderzoek. Dit werd op een heldere en kwalitatieve manier vertaald in de verkaveling, de bijhorende voorschriften en de in de aanvraag opgenomen omgevingsaanleg. Het ontwerp voorziet een evenwicht tussen de ontwikkelingsmogelijkheden en de aanwezige natuurwaarden in de onmiddellijke omgeving. De uiteindelijke woonkwaliteit, architecturale uitwerking, verfijning van het programma, parkeerratio en dergelijke meer worden verder uitgewerkt in de toekomstige vergunningsaanvragen voor de gebouwen. Mits voldaan wordt aan de voorwaarden en lasten, doorstaat de verkavelingsaanvraag de toets aan de goede ruimtelijke ordening.

MILIEU-ASPECTEN

Geluid

Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan geluidsisolatie (tussen de wooneenheden, omgeving). De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') moet nageleefd worden.

Aanbevelingen inzake duurzaamheid en energie:

Volgende aanbevelingen inzake duurzaamheid en energie worden opgenomen als opmerking.

- Kies voor energiezuinige verlichting langs wegenis en paden of van gevels (conform Lichtplan van de stad Gent).
- Gebruik duurzame materialen zoals bouwmaterialen die een goede beoordeling krijgen in de tool TOTEM, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.
- Probeer energiezuinig te bouwen met nadruk op een performante gebouwschil (bv. passiefbouw). Er moet minstens voldaan worden aan de EPB-eisen.
- Kies indien mogelijk voor lokale energieproductie (zonnepanelen, zonneboilers, enz) gekoppeld aan zuinige technieken (vb warmtepompen).
- Voorzie een zone voor compostering en een zone voor gemeenschappelijke afvalbergingen (te bespreken met IVAGO).

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits toepassing van de voorwaarden en lasten komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023161152_Algemene Verkavelingsvoorschriften_2021-2706-4.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023161152_Verkavelingsvoorschriften_deel-1-11-2021-2706-4.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023161152_Verkavelingsvoorschriften_deel-12-13-2021-2706-4.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023161152_gemeenteraadsbesluit_Kliniekstraat-Tweekapellenstraat.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023161152 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 20220421_SBM0292_AZ_Maria_Middelares_Campus_Gentbrugge_ontwikkeling.pdf (deel van de beslissing)
- 20220630_DO_KK_SBM0292_Maria_Middelares_Gentbrugge_ontwikkeling en renovatie.pdf (deel van de beslissing)
- 20220908_DO_KK_SBM0292_AZ_Maria_Middelares_Campus_Gentbrugge.pdf (deel van de beslissing)
- 210826_DO_KK_SBM0292_AZ_Maria_Middelares_Gentbrugge_Masterplan.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen in functie van een woonproject met aanleg van nieuwe wegenis en openbaar park aan Kliniek Development bv en VZW AZ MARIA MIDDELARES vzw gelegen te Kliniekstraat 29 en Tweekapellenstraat 45, 9050 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 24 juni 2024 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

Publieke doorwaadbaarheid

In omgevingsvergunningsaanvragen voor de gebouwen moet worden aangetoond dat de publieke doorwaadbaarheid voor trage weggebruikers binnen de erfdienstbaarheidszones naar en langs lot 12 juridisch verankerd is.

Geluid

Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan geluidsisolatie (tussen de wooneenheden, omgeving). De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') moet nageleefd worden.

Schakelwoning

Op lot 6 dient een schakelwoning te worden gerealiseerd.

Tuinkasten

De tuinkasten moeten binnen de toegelaten verhardingsoppervlaktes van 14m² per lot te worden voorzien.

Lot 12

Volgens de inrichtingsstudie zijn 4 van deze appartementen van het gezinsvriendelijke type. Deze ruimere appartementen tellen minstens 3 slaapkamers, extra bergruimte in het appartement, en een grote buitenruimte van 29 tot 120 m². Dit zal moeten beoordeeld worden in kader van de concrete omgevingsvergunningsaanvraag. De bijgevoegde inrichtingsstudie bij de verkaveling is richtinggevend voor het bekomen van de mix in woningtypes binnen deze meergezinswoning.

De erfdienstbaarheid/bereikbaarheid voor de brandweer is onlosmakelijk verbonden aan de bouwmogelijkheden op lot 12. De omgevingsvergunningsaanvragen moeten dus steeds gebouw én buitenruimte omvatten en hierbij is de publieke toegankelijkheid een aandachtspunt alsook de relatie met de buitenruimte bij het wijkgezondheidscentrum.

Minstens 60% van de tuinzone dient als groene doorwortelbare ruimte te worden ingericht. Onder deze voorwaarde mag de zone onderkelderd worden.

De bovengrondse constructies mogen maximaal 15% van de tuinzone bezetten.

2. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot het bouwrijp maken van het terrein

Archeologie:

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer **24108** moeten **uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota**, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 24 juni 2024 moeten uitgevoerd worden.

Bijkomend worden volgende **LAST 5 - Bescheiden last** opgelegd

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 10 bescheiden woningen (20% van 48, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De last bescheiden wonen wordt uitgevoerd in natura moet de aanvrager de uitvoering waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1.041/695) + 20% = € 89.871 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2023).

De last bescheiden wonen moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning. De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden en voor deze loten moet ofwel een aankoopoptie verleend worden aan Stad Gent ofwel een financiële waarborg gesteld worden.

Artikel 4:

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de website van de FOD Financiën, onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2023161152**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²
- voor de bescheiden last (voor zover geen aankoopoptie is verleend): De last bescheiden wonen moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning. De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden en voor deze loten moet ofwel een aankoopoptie verleend worden aan Stad Gent ofwel een financiële waarborg gesteld worden.

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 10 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

"De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalft na gedeeltelijk te zijn

uitgevoerd.”

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

Aangezien de lasten in natura maar uitgevoerd mogen worden nadat daarvoor de nodige financiële waarborgen zijn verstrekt (*zie artikel 77§1 van het omgevingsvergunningsdecreet*), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Aanbevelingen inzake duurzaamheid en energie:

Volgende aanbevelingen inzake duurzaamheid en energie worden opgenomen als opmerking.

- Kies voor energiezuinige verlichting langs wegen en paden of van gevels (conform Lichtplan van de stad Gent).
- Gebruik duurzame materialen zoals bouwmaterialen die een goede beoordeling krijgen in de tool TOTEM, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.
- Probeer energiezuinig te bouwen met nadruk op een performante gebouwschil (bv. passiefbouw). Er moet minstens voldaan worden aan de EPB-eisen.
- Kies indien mogelijk voor lokale energieproductie (zonnepanelen, zonneboilers, enz) gekoppeld aan zuinige technieken (vb warmtepompen).
- Voorzie een zone voor compostering en een zone voor gemeenschappelijke afvalbergingen (te bespreken met IVAGO).

Plaatsnaamgeving

Binnen het project wordt/worden nieuwe rooilijnen/openbaar domein/wijziging aan rooilijnen voorgesteld die conform het decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de openbare wegen en pleinen in aanmerking komt/komen voor plaatsnaamgeving. Daarbij maken wij U erop attent dat voor het toekennen van een plaatsnaam aan de delen die overgedragen worden naar het openbaar domein U zelf de aanvraag dient te richten tot dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen - cel Grondbeheer Openbare Weg om deze procedure op te starten. De doorlooptijd is minimaal 6 maand inclusief openbaar onderzoek en daartoe dient de bouwheer volgende stukken over te maken:

* een beknopte nota waarin de reden van de aanvraag wordt uitgelegd (=> bijv. een nieuw bouwproject met aanleg van nieuwe wegen) mét opgave van nummer/kenmerk van de toegekende omgevingsvergunning

* een kopie van de goedgekeurde plannen

* een duidelijk plan waarop de nieuwe toestand wordt aangegeven

De nodige stukken dienen bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.:

09/266 79 00, via mail: dwbw.celgrondbeheer@stad.gent. Of per post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Botermarkt1, 9000 Gent.

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie

vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Openbaar domein

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: wegen@stad.gent of met de post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

Belangrijke bepalingen

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

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_07144 - OMV_2023161152 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen in functie van een woonproject met aanleg van nieuwe wegenis en openbaar park - met openbaar onderzoek - Kliniekstraat en Tweekapellenstraat, 9050 Gent - Vergunning

Algemene voorschriften

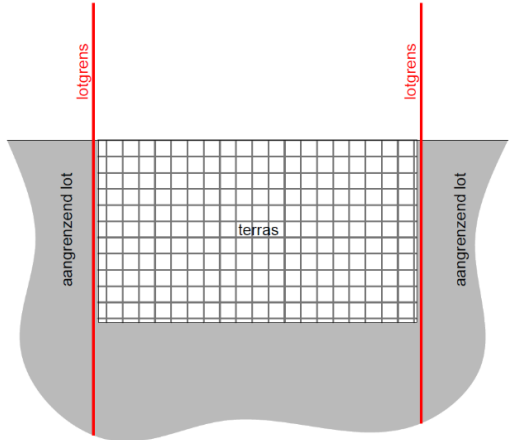
Toelichtend	verordenend
Openbaar domein	
<p>Lot 14 wordt kosteloos afgestaan het openbaar domein.</p>	<p>Het nieuwe openbaar domein voorziet onder andere in de autoluwe ontsluiting van de loten 1-10 en lot 12 naar de Tweekapellenstraat.</p> <p>Op dit lot wordt ook de reeds bestaande brandweg op de aangrenzende percelen vervolledigd en verbonden met de Tweekapellenstraat.</p> <p>Via dit nieuw openbaar domein is er eveneens toegang tot de gemeenschapsvoorzieningen op lot 12 en toegang tot het wijkgezondheidscentrum gelegen op het naburige perceel. Ook de ondergrondse parkeergarage is te voet te bereiken via lot 12.</p> <p>De indeling van het nieuwe openbaar domein is terug te vinden op het inrichtingsplan.</p>
Groenaanleg	
<p>Dit behoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Voor de groenaanleg op het nieuwe openbaar domein dient het bijhorende groenplan gevolgd te worden.</p>
Andere	
<p>De toegang en doorgang van de brandweer via de brandweg moet ten allen tijde gegarandeerd worden. Ook de connectie van de brandweg naar de aangrenzende percelen mag niet verhinderd worden.</p> <p>Ten noorden en ten westen van dit nieuw openbaar domein is een bestaande muur aanwezig. Deze muur vormt de fysieke scheiding tussen de private percelen gelegen langs de Tweekapellenstraat en de Jef Vandermeulenstraat.</p>	<p>Afsluitingen of constructies die de doorgang en toegang van de brandweg verhinderen, zijn niet toegestaan. Waar de perceelsgrenzen samenvallen met de brandweg kunnen geen afsluitingen, hagen of andere innames op deze perceelsgrenzen worden geplaatst.</p> <p>Het plaatsen van uitneembare paaltjes t.h.v. de Tweekapellenstraat om het autoluwe karakter te bewaren is toegestaan.</p> <p>De bestaande muur aan de rand van dit openbaar domein dient kwalitatief afgewerkt te worden. Indien de inrichting dit toelaat, is het toegestaan om een doorgang te voorzien tussen een aangrenzend privaat lot langs de Tweekapellenstraat of Jef Vandermeulenstraat en het nieuwe openbaar domein. Dit dient via een omgevingsvergunningsaanvraag aangevraagd te worden.</p>
<p style="color: red; font-size: small;">De bijgevoegde inrichtingsstudie bij de verkaveling (zie plan BA_Aanleg verharding_P_N_1.pdf) is richtinggevend voor de inrichting van de bebouwing en buitenruimtes.</p>	<p style="color: red; font-size: small;">In omgevingsvergunningsaanvragen voor de gebouwen moet worden aangetoond dat de publieke doorwaadbaarheid voor trage weggebruikers binnen de erfdienstbaarheidszones naar en langs lot 12 juridisch verankerd is.</p>
<p style="color: red; font-size: small;">In de inrichtingsstudie staat de zone tussen de bebouwing van lot 12 en het wijkgezondheidscentrum aangeduid als altijd toegankelijk voor publiek, net als de parking van het Medisch Centrum. De binnentuin van het Medisch Centrum is enkel overdag toegankelijk voor publiek. Dit is essentieel in het functioneren van het gebied.</p>	<p style="color: red; font-size: small;">Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan geluidsisolatie (tussen de wooneenheden, omgeving). De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') moet nageleefd worden.</p>

Kavels en voorschriften

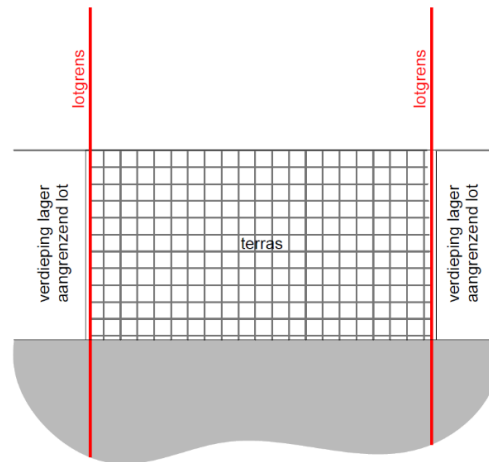
“Gebouwen” – Lot 1-9

Toelichtend	verordenend
Bestemming	
<p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt uitdrukkelijk op wonen.</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Hoofdbestemming</p> <p>Minimum 70% van de totale vloeroppervlakte per woonentiteit dient bestemd te worden als woning of zorgwoning.</p> <p>Nevenbestemming</p> <p>Enkel functies, complementair aan en verenigbaar met het wonen, zijn toegelaten, zoals kantoorfunctie, vrije beroepen en dienstverlening, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</i></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>2° de nevenfunctie wordt beperkt tot maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte per woonentiteit.</i></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>3° publiciteit op de gevel is niet toegestaan, behoudens onder zeer discrete vorm achter glas t.h.v. de ramen. Lichtreclames zijn niet toegestaan.</i></p>
Volume	
<p>Het maximale bouwvolume wordt vastgelegd in voorschriften met het oog op een goede inpassing in de omgeving waar gelijkaardige volumes voorkomen.</p>	<p><u>Voor loten 1 - 5 geldt:</u></p> <p>De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers, de eerste verdieping en de tweede verdieping bedraagt 11m. Teruggetrokken bouwlagen zijn toegestaan.</p> <p><u>Voor lot 6 geldt:</u></p> <p>De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17m.</p> <p>De maximale bouwdiepte op de eerste en tweede verdieping bedraagt 12m.</p> <p><u>Voor loten 7 – 9 geldt:</u></p> <p>De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers en eerste verdieping bedraagt 11m. Teruggetrokken bouwlagen zijn toegestaan.</p>

Kroonlijsthoogte	
De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de pas onderste dorpel en de onderkant snijlijn gevel/dakvlak.	<p><u>Voor loten 1-5 geldt:</u> De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 10.5m</p> <p><u>Voor lot 6 geldt:</u> De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 11m</p> <p><u>Voor loten 7-9 geldt:</u> De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 8m</p>
Dakuitvoering	
Dit heeft geen verdere toelichting.	<p><u>Voor loten 1-6 geldt:</u> Enkel een plat dak is toegestaan.</p> <p><u>Voor loten 7-9 geldt:</u> Enkel een hellend dak is toegestaan. Er is maximaal 1 woonlaag in het dakvolume toegestaan.</p> <p>Uitbreidingen onder de vorm van dakkapellen zijn niet toegestaan.</p>
Type gebouw	
Dit heeft geen verdere toelichting.	<p>Het hoofdgebouw op de loten 1 en 5 worden uitgevoerd als ééngezinswoning volgens het halfopen bebouwingstype.</p> <p>Het hoofdgebouw op de loten 2-4 en 7-9 worden uitgevoerd als ééngezinswoning volgens het gesloten bebouwingstype</p> <p>Het hoofdgebouw op lot 6 wordt uitgevoerd als schakelwoning stapelwoning bestaande uit maximum 2 woonentiteiten met elk hun aparte toegang en dit volgens het halfopen bebouwingstype.</p>
Materiaalgebruik	
Er wordt een zekere architecturale vrijheid gelaten. Koppelwoningen moeten echter architecturaal bij elkaar aansluiten tot een harmonieus geheel.	<p>Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren, rolluiken, dakgoten en afleiders zijn verboden.</p> <p>Voor het materiaalgebruik van daken zijn pannen, leien en andere volwaardige esthetisch verantwoorde materialen toegelaten. De plaatsing van technische installaties zoals bv. warmtepompen of fotovoltaïsche zonnepanelen is toegestaan.</p>

<p>Inplanting</p> <p>De op plan aangeduide afstanden tot de rooilijn en overige perceelsgrenzen zijn minimumwaarden.</p>	<p>Het volledige bouwvolume van het hoofdgebouw dient integraal ingeplant te worden binnen het op het verkavelingsplan aangeduide bouwkader voor hoofdgebouwen.</p>
<p>Aantal bouwlagen</p> <p>Dit behoeft geen verdere toelichting.</p>	<p><u>Voor loten 1-6 geldt:</u> Er zijn maximaal 3 bouwlagen toegestaan.</p> <p><u>Voor loten 7-9 geldt:</u> Er zijn maximaal 2 bouwlagen met de mogelijkheid (maximum) 1 bijkomende woonlaag te voorzien onder het dak.</p>
<p>Terrassen</p> <p>Dit behoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Terrassen in volgende situaties zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor of achter een teruggetrokken bouwlaag - binnen het maximale bouwkader, zoals aangeduid op het verkavelingsplan <p>De betreffende zone mag als volledig terras gebruikt worden wanneer deze aan beide zijden op dezelfde verdieping is ingesloten:</p>  <p>The diagram shows a cross-section of a plot. Two vertical red lines represent the plot boundaries, labeled 'lotgrens'. The area between these lines is divided into three horizontal sections. The top and bottom sections are shaded grey and labeled 'aangrenzend lot'. The middle section is a grid pattern labeled 'terras', representing a terrace area that is fully enclosed within the plot boundaries on both sides.</p>

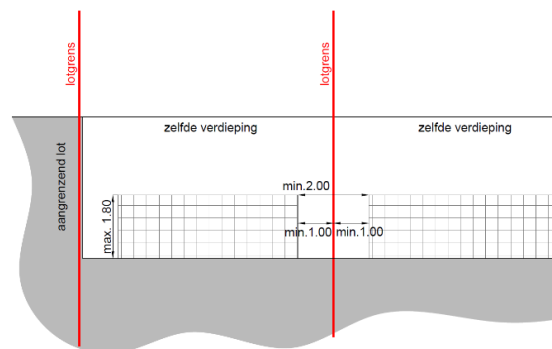
De zone mag als volledig terras gebruikt worden wanneer op dezelfde verdieping geen aangrenzende terrassen mogelijk zijn:



De zone dient gedeeltelijk ingericht te worden als (groen)dak en terras indien op dezelfde verdieping 1 of 2 terrassen op de aangrenzende loten mogelijk zijn.

De minimale afstand tussen de terrassen bedraagt 2m.

De minimale afstand tussen terras en de zijperceelsgrens bedraagt 1m. De maximale diepte bedraagt 1.80 m.:



Uitvoering:

- de balustrades worden uitgevoerd in materialen die passen bij de gevelarchitectuur.
- De maximale hoogte van de balustrade bedraagt 1.20m.
- Zichtschermen zijn verboden

Kavels en voorschriften

“vrijstaande handelingen in de tuinzone” – Lot 1-9

Toelichtend	verordenend
Achtertuintstrook	
Verharding	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	<p>Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd. De oppervlakte van de verhardingen wordt beperkt tot maximaal 14m².</p> <p>Alle verhardingen moeten, waar mogelijk, gebeuren in waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende fundering of er kan zijdelings afgewaterd worden in een aangrenzende groenzone op eigen perceel die volgens de actuele regelgeving (GSV) voldoende groot is om het afstromend hemelwater op te vangen.</p> <p>Afwateren naar aanpalende percelen is niet toegestaan.</p>
Groenaanleg	
Door de bomen niet langs kavelgrenzen t.h.v. lot 10 te plaatsen, wordt voorkomen dat boomwortels eventuele ondergrondse nutsleidingen beschadigen.	<p>De tuinzone moet maximaal als groene zone worden aangelegd.</p> <p>Eventuele bomen of struiken dienen uit streekeigen soorten te bestaan.</p> <p><u>Voor lot 5 geldt:</u> Bomen mogen niet langs de kavelgrenzen t.h.v. lot 10 geplaatst worden.</p>
Constructies	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	<p>Enkel tuinkasten zijn toegestaan.</p> <p>De gebruikte materialen zijn gelijkend en in harmonie met deze van het hoofdgebouw.</p> <p>De maximale hoogte bedraagt 1.50m.</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>De tuinkasten worden voorzien binnen de toegelaten terrasverharding van 14m² per lot.</p> </div>

Afsluitingen op de perceelsgrens	
Uitvoering	
Dit hoeft geen verdere toelichting	<p>Ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen 2 private loten kan een muur opgericht worden van maximaal 2m hoogte en over een diepte van maximaal 4m. Dit kan enkel uitgevoerd worden in aansluiting met de achtergevel van het hoofdgebouw. Het materiaalgebruik is in harmonie met het hoofdgebouw.</p> <p>Op de overige perceelsgrenzen is enkel een streekeigen haag, eventueel in combinatie met een draadafsluiting, toegestaan. De maximale hoogte bedraagt 1.50m.</p> <p>Ter hoogte van de achterste perceelsgrens is doorgang van max. 1.50m breed toegestaan. Deze doorgang wordt afgesloten met een poortje. Het materiaalgebruik ligt in lijn met het hoofdgebouw.</p>
Andere voorschriften voor de tuinzone	
<p>Dit behoeft geen verdere toelichting.</p> <p>Terreinophogingen worden tot een minimum beperkt. Het ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.</p>	<p>Diverse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden - permanente plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans is verboden. <p>De buffer- en infiltratieoplossing kan in de individuele tuinzone voorzien worden.</p> <p>Terreinophogingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van ophogingen om terrassen te laten sluiten op het vloerpeil van de woning. Vanaf deze ophoging mag het terrein onder een natuurlijke helling overgaan op het bestaande maaiveldniveau zonder negatieve impact op de waterhuishouding van de aanpalende percelen te veroorzaken.</p> <p>Het plaatsen van telecommunicatieapparatuur is toegestaan in zo verre zij visueel zo veel als mogelijk aan het openbaar domein wordt onttrokken.</p>

Kavels en voorschriften

“Gebouwen” – Lot 10

Toelichtend	verordenend
Bestemming	
Dit hoeft geen verdere toelichting	Op dit lot kan een fietsenberging opgericht worden.
Oppervlakte	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	De maximale vloeroppervlakte wordt bepaald door het maximale bouwkader, aangeduid op het verkavelingsplan.
Kroonlijsthoogte	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 4 m.
Dakuitvoering	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Het dak wordt uitgevoerd als plat dak.
Materiaalgebruik	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren, rolluiken, dakgoten en afleiders zijn verboden.
Inplanting	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Het volledige bouwvolume van het gebouw dient integraal ingeplant te worden binnen het op het verkavelingsplan voorziene bouwkader.
Aantal bouwlagen	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Er is maximaal 1 bouwlaag toegestaan.

Kavels en voorschriften

“Kruiwagenpad” – Lot 10

Toelichtend	verordenend
Kruiwagenpad	
Verharding	
<p>In het kader van een duurzame woonontwikkeling, is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken.</p>	<p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot het noodzakelijke aandeel in functie van de toegang en doorgang tot de afzonderlijke private loten, de cabine voor nutsvoorzieningen en de fietsenberging.</p> <p>Alle verhardingen moeten, waar mogelijk, gebeuren in waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende fundering of er kan zijdelings afgewaterd worden in een aangrenzende groenzone op eigen perceel die volgens de actuele regelgeving (GSV) voldoende groot is om het afstromend hemelwater op te vangen.</p> <p>Afwateren naar aanpalende percelen is niet toegestaan.</p>
Andere voorschriften	
<p>Dit behoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>In deze zone kan de buffer- en infiltratieoplossing van de private loten en/of gebouwen op dit lot worden geïntegreerd.</p> <p>Op dit lot kunnen erfdienstbaarheden gevestigd worden i.f.v. toegang tot de cabine met nutsvoorzieningen (recht van doorgang) en het tracé van ingegraven leidingen (ondergrondse erfdienstbaarheid)</p>

Kavels en voorschriften

“Gebouwen” – Lot 11 (cabine voor nutsvoorzieningen)

Toelichtend	verordenend
Bestemming	
Dit hoeft geen verdere toelichting	Op dit lot kan enkel een cabine voor nutsvoorzieningen worden opgericht.
Kroonlijsthoogte	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 4m.
Dakuitvoering	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Het dak wordt uitgevoerd als plat dak. Technieken zoals verluchttingsvoorzieningen, zonnepanelen enz. zijn toegestaan bovenop het dak.
Materiaalgebruik	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren, rolluiken, dakgoten en afleiders zijn verboden. Het plaatsen van toestellen en/of roosters ten behoeve van verluchting op de gevels, inclusief de gevel grenzend aan de westelijke verkavelingsgrens, is toegestaan.
Inplanting	
De op plan aangeduide afstanden tot de rooilijn en overige perceelsgrenzen zijn minimumwaarden.	Het volledige bouwvolume van het gebouw dient integraal ingeplant te worden binnen het op het verkavelingsplan voorziene bouwkader.
Aantal bouwlagen	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Er is maximaal 1 bouwlaag toegestaan.

Kavels en voorschriften

“Gebouwen” – Lot 12

Toelichtend	verordenend
Bestemming	
<p>Dit behoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Lot 12 is bestemd voor een meergezinswoning met bijhorende bijgebouwen voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fietsenberging - ondergrondse en bovengrondse afvalberging - toegang tot de ondergrondse parkeergarage, fietsenstalling en afvalberging <p>Hoofdbestemming</p> <p>Volgende bestemmingen op het gelijkvloers zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemeenschapsvoorzieningen - Kantoor - Horeca - Dienstverlening <p>De hoofdbestemming op de verdiepingen is wonen onder de vorm van een meergezinswoning.</p> <p>Minimum 70% van de totale vloeroppervlakte per woon entiteit dient bestemd te worden als woning.</p> <p>Nevenbestemming</p> <p>Op de verdiepingen zijn enkel functies, complementair aan en verenigbaar met het wonen, zijn toegelaten, zoals kantoorfunctie, vrije beroepen en dienstverlening, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p style="margin-left: 40px;"><i>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</i></p> <p style="margin-left: 40px;"><i>2° de nevenfunctie wordt beperkt tot maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte.</i></p>
<p style="color: red; font-size: small;">Volgens de inrichtingsstudie zijn 4 van deze appartementen van het gezinsvriendelijke type. Deze ruimere appartementen tellen minstens 3 slaapkamers, extra bergruimte in het appartement, en een grote buitenruimte van 29 tot 120 m². Dit zal moeten beoordeeld worden in kader van de concrete omgevingsvergunningsaanvraag. De bijgevoegde inrichtingsstudie bij de verkaveling is richtinggevend voor het bekomen van de mix in woningtypes binnen deze meergezinswoning.</p>	
Kroonlijsthoogte	
<p>De kroonlijsthoogte word gemeten tussen de pas onderste dorpel en de onderkant snijlijn gevel/dakvlak.</p>	<p>De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 21.50 m.</p>

Dakuitvoering	
<p>Dit heeft geen verdere toelichting.</p> <p>De aansluitingsaspecten dienen bij omgevingsvergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.</p>	<p>Enkel een plat dak is toegestaan.</p> <p>In geval van verschillende dakvormen of verschillende bouwhoogtes zullen architecturale overgangen de harmonie binnen de verkaveling en de aangrenzende percelen ondersteunen.</p> <p>Bij ongelijke aansluitingen dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt.</p> <p>Groendaken en terrassen op het platte dak zijn toegestaan.</p> <p>Op het platte dak kunnen technische installaties ter ondersteuning van het hoofdgebouw geplaatst worden.</p>
Materiaalgebruik	
<p>Dit heeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren, rolluiken, dakgoten en afleiders zijn verboden.</p>
Inplanting	
<p>De op plan aangeduide afstanden lotgrenzen zijn minimumwaarden.</p>	<p>Het volledige bouwvolume van het hoofdgebouw dient integraal ingeplant te worden binnen het op het verkavelingsplan aangeduide bouwkader voor hoofdgebouwen.</p>
Aantal bouwlagen	
<p>Dit heeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Er zijn maximaal 6 bouwlagen toegestaan.</p>
Ondergronds gedeelte	
<p>Dit heeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Het voorzien van een parkeergarage onder lot 12 is toegestaan. De in- en uitrit wordt ook op lot 12 voorzien.</p>
Terrassen	
<p>Dit heeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Het voorzien van een (in pandig) dakterras is toegestaan. Het dakterras heeft een maximale oppervlakte van 65m³.</p> <p>Uitpandige terrassen boven het groendak zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De borstwering dient hetzelfde uitgevoerd te worden als deze van het dakterras - Technische installaties op deze uitpandige terrassen zijn niet toegestaan - De maximale diepte is 1.55m.

De bijgevoegde inrichtingsstudie bij de verkaveling (zie plan BA_Aanleg verharding_P_N_1.pdf) is richtinggevend voor de inrichting van de bebouwing en buitenruimtes.

De erfdienstbaarheid/bereikbaarheid voor de brandweer is onlosmakelijk verbonden aan de bouwmogelijkheden op lot 12. De omgevingsvergunningsaanvragen moeten steeds gebouw én buitenruimte omvatten en hierbij is de publieke toegankelijkheid een aandachtspunt alsook de relatie met de buitenruimte bij het wijkgezondheidscentrum.

Kavels en voorschriften

“vrijstaande handelingen in de tuinzone” – Lot 12

Toelichtend	verordenend
Tuinstrook	
Verharding	
In het kader van een duurzame woonontwikkeling, is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken.	Verhardingen in de tuinstrook moeten beperkt blijven tot het noodzakelijke aandeel in functie van de toegang en doorgang naar de gebouwen en de zone die als brandweg fungeert. Minstens 60% van de tuinzone dient als groene doorwortelbare ruimte te worden ingericht. Onder deze voorwaarde mag de zone onderkelderd worden.
Constructies	
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Op het lot zijn volgende constructies toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> - fietsenberging - afvalberging - toegang tot de ondergrondse parkeergarage De bijgebouwen kunnen tot op de perceelsgrens voorzien worden. Er is maximum 1 bouwlaag toegestaan. Eventuele toegangen tot deze bijgebouwen vanaf de aangrenzende percelen kunnen voorzien worden in deze bijgebouwen. De bovengrondse constructies mogen maximaal 15% van de tuinzone bezetten.
Afsluitingen op de perceelsgrens	
Uitvoering	
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Afsluitingen ter hoogte van de brandweg zijn niet toegestaan. Afsluitingen mogen de publieke doorwaadbaarheid niet belemmeren
Andere voorschriften voor de tuinzone	
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Diverse <ul style="list-style-type: none"> - Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden - permanente plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans is verboden. Terreinophogingen worden tot een minimum beperkt. Het ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.
Terreinophogingen worden tot een minimum beperkt. Het ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.	Terreinophogingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van ophogingen om terrassen en opritten te laten sluiten op het vloerpeil van de woning. Vanaf deze ophoging mag het terrein onder een natuurlijke helling overgaan op het bestaande maaiveldniveau zonder negatieve impact op de waterhuishouding van de aanpalende percelen te veroorzaken.

In de inrichtingsstudie staat de zone tussen de bebouwing van Lot 12 en het wijkgezondheidscentrum aangeduid als altijd toegankelijk voor publiek, net als de parking van het Medisch Centrum. De binnentuin van het Medisch Centrum is enkel overdag toegankelijk voor publiek. Dit is essentieel in het functioneren van het gebied.

In volgende omgevingsvergunningsaanvragen moet worden aangetoond hoe de publieke doorwaadbaarheid in Lot 12 en rondom zal worden verwezenlijkt.

Kavels en voorschriften

“Gebouwen” – Lot 13

Toelichtend	verordenend
Bestemming	
Dit heeft geen verdere toelichting.	Lot 13 is bestemd voor het oprichten van een verbodingsgebouw tussen de meergezinswoning op lot 12 en het gebouw op het perceel ten westen van de verkaveling. Het oprichten van een gezamenlijke parkeergarage onder lot 12 en 13 is toegestaan.
Kroonlijsthoogte	
De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen de pas onderste dorpel en de onderkant snijlijn gevel/dakvlak.	De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 4.50 m.
Materiaalgebruik	
Dit heeft geen verdere toelichting.	Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren, rolluiken, dakgoten en afleiders zijn verboden.
Inplanting	
De op plan aangeduide afstanden lotgrenzen zijn minimumwaarden.	Het volledige bouwvolume van het hoofdgebouw dient integraal ingeplant te worden binnen het op het verkavelingsplan aangeduide bouwkader.
Aantal bouwlagen	
Dit heeft geen verdere toelichting.	Er is maximaal 1 bovengrondse bouwlaag toegestaan.
Ondergronds gedeelte	
Dit heeft geen verdere toelichting.	Het oprichten van een gezamenlijke parkeergarage onder lot 12 en 13 is toegestaan.



2024_GR_00554 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2023161152 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen in functie van een woonproject met aanleg van nieuwe wegenis en openbaar park - met openbaar onderzoek - Kliniekstraat en Tweekapellenstraat, 9050 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 24 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Christophe Peeters, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen; Johan Deckmyn; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Anne Schiettekatte; Stephanie D'Hose; Veli Yüksel; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Misplon; Anita De Winter; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Yüksel Kalaz; Stijn De Roo; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Emilie Peeters; Jeroen Van Lysebettens; Martine Verhoeve; Nikolaas Schuiten
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Nicolas Bearelle namens Kliniek Development BV en Pascal Verdonck namens VZW AZ MARIA MIDDELARES VZW diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Kliniekstraat 29 en Tweekapellenstraat 45 kadastraal gekend als afdeling 22 sectie B nrs. 315S en 315T. Deze aanvraag werd op 22/12/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 07/03/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

VERKAVELING

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in 14 loten bestemd voor eengezinswoningen, schakelwoningen en een meergezinswoning met gemeenschapsvoorzieningen. Het terrein wordt afgesplitst van een groter deel van het Medisch Centrum van Maria Middelaes.

- Lot 1 5 en 7-9: lot voor eengezinswoning met maximaal bouwkader
- Lot 6 stapelwoning met maximaal bouwkader
- Lot 10: lot voor collectieve private ontsluiting en fietsenberging
- Lot 11: lot voor nutscabine
- Lot 12: lot voor meergezinswoning met maximaal bouwkader met gemeenschapsvoorzieningen, kantoor, horeca en dienstverlening op de gelijkvloerse verdieping en op het gelijkvloers gemeenschapsvoorzieningen, kantoor, horeca en dienstverlening
- Lot 13: lot voor nutscabine
- Lot 14: lot kosteloos af te staan aan het openbaar domein – combinatie van nieuwe ontsluitingsweg en aanleg van een openbaar park

Er wordt een woondichtheid gerealiseerd van ca 40WE/ha.

Het nieuwe openbaar domein (lot 14) voorziet onder andere in de autoluwe ontsluiting van de loten 1-10 en lot 12 naar de Tweekapellenstraat.

Op dit lot wordt ook de reeds bestaande brandweg op de aangrenzende percelen vervolledigd en verbonden met de Tweekapellenstraat.

Via dit nieuw openbaar domein is er eveneens toegang tot de gemeenschapsvoorzieningen op lot 12 en toegang tot het wijkgezondheidscentrum gelegen op het naburige perceel. Ook de ondergrondse parkeergarage is te voet te bereiken via de nieuwe openbare weg vanaf de Tweekapellenstraat.

Informatief is ook opgenomen op welke manier het nieuw openbaar domein in de toekomst zal worden aangevuld met de inrichting van private collectieve ruimtes. Dit maakt geen deel uit van de nieuwe wegenis.

SLOOP EN BOUWRIJP MAKEN

Huidige aanvraag omvat sloop- en afbraakwerken om de terreinen voor de verkaveling bouwrijp te maken en de omgevingsaanleg voor te bereiden.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Refiëfwijziging
- Het rooien van 4 bomen
- Afbraak van bestaande verharding op het terrein

In totaal dienen vier bomen gerooid te worden. Het betreft een *Fagus sylvatica* (76cm diameter), een *Acer platanoides* (45cm diameter), *Aesculus hippocastanum* (62cm diameter) en een *Juglans regia* (50cm diameter). Gezien hun toestand is het volgens de aanvraag niet mogelijk om deze met kans op succes te verplanten.

OMGEVINGSAANLEG – BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

De verkavelingsaanvraag omvat ook de omgevingsvergunningsaanvraag voor de aanleg van het toekomstig openbaar domein binnen de verkaveling.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

1. Aanpassingen aan het voetpad in de Tweekapellenstraat in functie van het aantakken van de nieuwe weg
2. Aanleg van een nieuwe weg
3. Parkaanleg

Vandaag is het grootste deel van de site verhard en ingericht als bovengrondse parkeerplaats. Door de nieuwe functies op de site zo compact mogelijk te houden en de parking ondergronds te plaatsen, komt een aaneengesloten gebied vrij voor een nieuw publiek buurtpark. Dit buurtpark wordt toegankelijk gemaakt via een (autoluwe) toegang ter hoogte van de Tweekapellenstraat. Door deze toegang breed te maken wordt het projectgebied, inclusief buurtpark, zichtbaar en toegankelijk vanaf de Tweekapellenstraat.

Enkel de functionele verbindende paden krijgen een rooilijn en fungeren dus als gemeenteweg. Het nieuw openbaar park komt buiten de nieuwe rooilijn te liggen maar wordt wel opgenomen in het openbaar domein van de Stad Gent.

De voetganger is de maat voor de aanleg van het nieuw openbaar domein. Langs de centrale as doorheen het projectgebied worden collectieve fietsenstallingen georganiseerd.

Auto's worden geweerd uit het binnengebied door de parking ondergronds te plaatsen, deze is toegankelijk vanaf de private toegang langs de Kliniekstraat.

De bestaande private in-en uitrit van de bovengrondse parking langs de Tweekapellenstraat wordt afgeschaft en maakt plaats voor een bredere publieke trage toegang naar het projectgebied.

Het publiek domein wordt als één geheel ontworpen door het hanteren van eenduidige materialen.

In het nieuw openbaar domein wordt een halfverharding, betonstraatstenen en een grijze geborstelde betonverharding gebruikt.

Ter hoogte van de aantakking op de Tweekapellenstraat wordt het voetpad heraangelegd in betonstraatstenen en wordt de bestaande rijweg in asfalt plaatselijk versmald tot 4,75m.

De nieuwe toegangsweg wordt aangelegd in grijze geborstelde betonverharding met een breedte van 2,5m en erlangs een strook van 1,5m in grindgazon zodat die toegangsweg ook

dienst kan doen als brandweerweg. Ter hoogte van de bochten wordt de waterdoorlatende verharding verbreed ivf de nodige bochtstralen voor de brandweer.

De toegangspaden naar de bouwloten krijgen een breedte van 1,5m in betonstraatstenen.

Doorheen het nieuwe park loopt een kronkelend parkpad in halfverharding. Dit pad valt buiten de nieuwe rooilijnen gezien het geen verbindende functie heeft.

In de inrichtingsstudie die bij de vergunningsaanvraag is gevoegd, is ook de private aanleg ontworpen, maar dat is geen voorwerp van de aanvraag. Op die manier wordt wel al inzicht gegeven hoe de grens tussen privaat verduidelijkt wordt.

Ter hoogte van de toegang aan de bestaande parking (Westelijke zone), wordt de grens publiek-privaat duidelijk door de overgang van een asfaltverharding van de parking naar het betonpad.

De overige grenzen worden gemarkeerd door de nieuwe of bestaande gevels van de gebouwen en het bestaande straatprofiel in asfalt ter hoogte van het WGC.

De parkwanden worden voorzien van een afwerking. Het landschapontwerp voorziet hier een heestermassief met een aantal meerstammige bomen.

De parkwanden worden ingegroend met lage heesters. In de toelichtingsnota landschap en infrastructuur staan mogelijke zones aangeduid waar private poortjes met toegang tot het park mogelijk zijn binnen het voorgestelde ontwerp. Op een aantal plaatsen was dit niet mogelijk vanwege bestaande boommassieven. Een aantal elementen als afwerking van het park worden meegenomen in latere omgevingsvergunningsaanvragen. Zo wordt de wachtgevel van de Tweekapellenstraat geïsoleerd en van een afwerkingslaag voorzien, en kunnen op bepaalde plaatsen tuinpoortjes voorzien worden.

Erfdienstbaarheden

Het verkavelingsplan duidt volgende erfdienstbaarheden aan:

- Recht van doorgang ivf de brandweer, afvalophaling en toegang tot lot 12

Deze erfdienstbaarheid loopt over de terreinen van het woonzorgcentrum en zorgt voor de private ontsluiting richting Kliniekstraat langs lot 12 (meergezinswoning) tot aan het nieuw openbaar domein (lot 14)

- Ondergrondse erfdienstbaarheid ivf leidingen en recht van doorgang tbv bediening cabine op lot 11

Deze erfdienstbaarheid loopt over het lot 10, bestemd voor de private ontsluiting en fietsenberging van de woonpercelen erlangs

- Recht van doorgang naar Kliniekstraat tbv lot 12
Recht van doorgang tbv toegang brandweer

Dit recht van doorgang tbv de brandweerbereikbaarheid en in functie van lot 12 loopt over de bestaande maaiveldparking van het Medisch centrum tot aan het lot 14 dat als openbaar domein over te dragen is binnen de verkaveling.

- Zone gebruiksrecht

Er is een gebruiksrecht verleend op 5 bestaande parkeerplaatsen op de bestaande maaiveldparking (zie aanduiding op het verkavelingsplan).

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 maart 2024 tot 13 april 2024.

Resultaat : geen bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad spreekt zich daarbij uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

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

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

Er wordt een volwaardige publieke doorsteek gerealiseerd vanaf de Tweekapellenstraat met aansluitend daarbij een nieuw openbaar park.

Het rooilijnplan voorziet een nieuwe trage verbinding door de projectsite. Deze rooilijn begrenst in de eerste plaats een verbinding voor voetgangers en fietsers, ontsluit ook het bestaande wijkgezondheidscentrum en het nieuwe openbare park naar de buurt toe.

Met de aanleg van een publiek buurtpark wordt de leefbaarheid van de buurt verhoogd.

Door de groene toegangszone tot het binnengebied ter hoogte van de Tweekapellenstraat met die nieuwe rooilijnen breder te maken wordt het park zichtbaar en toegankelijker voor de bestaande buurt. Bovendien is deze groene en herkenbare toegang een meerwaarde voor de beeldkwaliteit van de smalle en stenige Tweekapellenstraat.

Tenslotte maakt de nieuwe rooilijn de gebouwen binnen het projectgebied maar ook op de aangrenzende percelen zichtbaar. Vanaf een centraal punt in het hart van de site, op de nieuw gerealiseerde weg, zijn alle gebouwen en adressen zichtbaar. Dit komt ook de bereikbaarheid van het wijkgezondheidscentrum centraal op de site, en palend aan de nieuwe openbare weg, ten goede.

De doorwaadbaarheid van het bouwblok wordt vergoot met de toevoeging van de nieuwe gemeenteweg. Bovendien anticipeert deze nieuwe weg op de ambitie om de doorwading van het bouwblok in de toekomst uit te breiden.

De herinrichting van het binnengebied vormt een eerste stap richting een nieuwe zachte doorwading van het weefsel. Hierop kan verder worden aangetakt indien in dit bouwblok nog andere sites zouden ontwikkelen, zoals in de inrichtingsstudie werd aangegeven.

Het nieuw openbaar domein sluit op meerdere plekken aan op private erfdienstbaarheden van doorgang. De erfdienstbaarheden staan ingetekend op het verkavelingsplan. Doordat die erfdienstbaarheden dienst zullen doen voor de bereikbaarheid van bestaande en nieuwe gebouwen met een vrij publieke functie (wijkgezondheidscentrum, toekomstige plint in het gebouw op lot 12), zullen deze toegangspaden ook bijdragen aan de doorwaadbaarheid van deze site.

Het concrete uitvoeringsplan voor de nieuwe wegenis moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen afgestemd worden (zie lasten).

Projectgebonden opmerkingen:

Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% te hebben. Ook voor de dwarse paden doorheen de groenzone is dit relevant.

Alle openbare verhardingen (wegen en paden) dienen een langshelling van 2 mm/m te hebben. (voorwaarde)

De peilenstudie blijft een aantal vragen oproepen en dient nogmaals kritisch in detail bekeken te worden. Voorbeelden hiervan zijn de volgende:

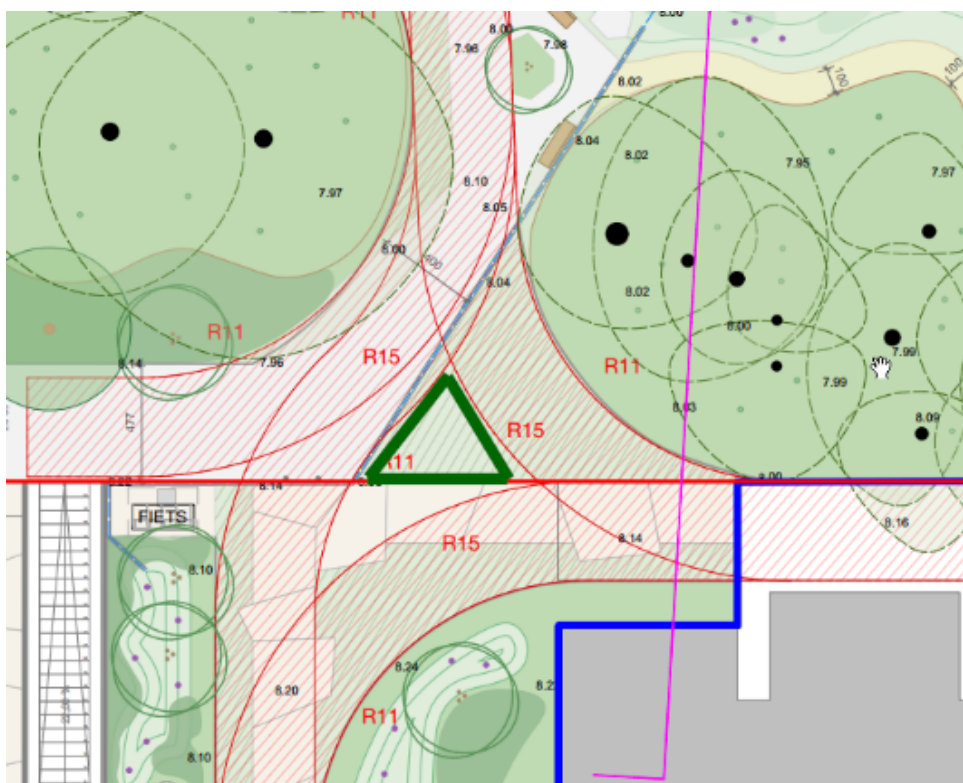
- Ter hoogte van de aansluiting van het nieuwe pad op de Tweekapellenstraat wordt uitgegaan van een peil van 7.65 TAW. Volgens de peilen op het plan bestaande toestand ligt de as van de te behouden rijweg op +/- 7.70 TAW. Rekening houdend met het feit dat de vloerpassen van de aanpalende nieuwe woningen op een peil 7.92 TAW voorzien zijn en het feit dat we bij voorkeur het voetpad éénparig laten afwateren richting de rijweg is het aangewezen om het peil van de aansluiting op te trekken.
- Ter hoogte van de bestaande bomen die te behouden zijn is het bestaande maaiveld variabel tussen een peil 8.17 TAW en 7.97 TAW, de laag gelegen zone is beperkt in oppervlakte. Ondanks dit is toch de verkanting van het nieuwe pad volledig voorzien in de richting van dit plantvak met een laagste peil dat nog lager gelegen is nl. 7.96. Dit maakt dat alle water zal stagneren in de zone met het grindgazon en dat plasvorming met bijhorende schade hier onvermijdelijk zal zijn.

De vloerpassen en dorpelpeilen dienen in fase technisch dossier op de plannen te staan. De peilen van de openbare verharding worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken.

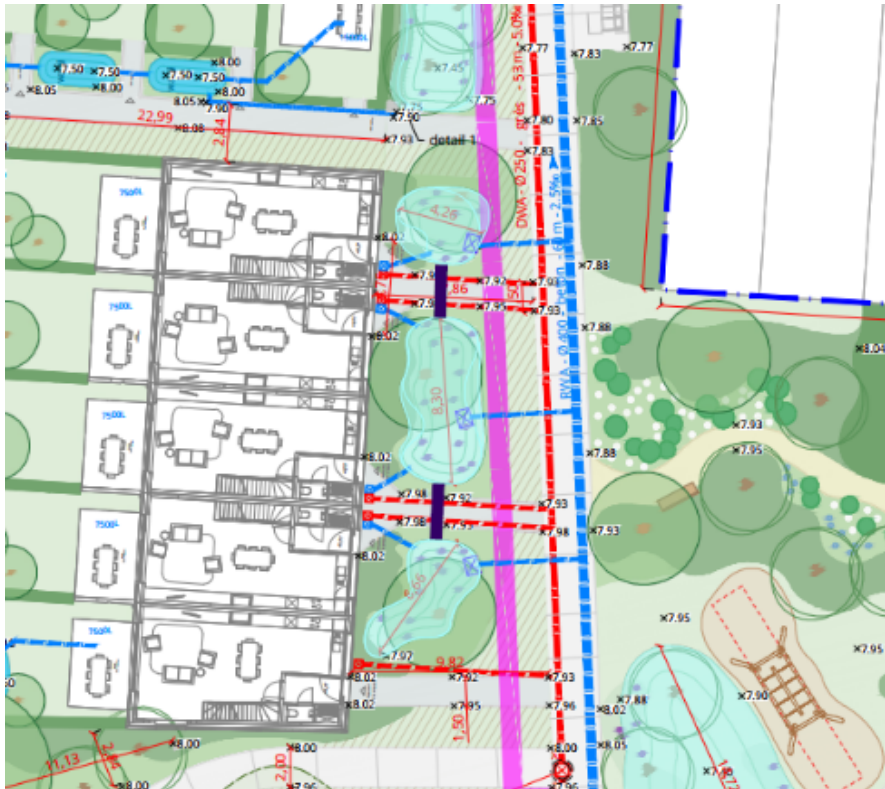
Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken

We zijn een absolute voorstander om verharding tot het strikt minimale te beperken, binnen de plannen is hier rekening mee gehouden maar iets te ver doorgedreven. Vooral voor fietsers is het niet wenselijk om haakse hoeken in de paden te voorzien.

De aansluiting van het pad naar de parking van het ziekenhuis en ook de fietsenstallingen op het hoofdpad dient vloeiend uitgewerkt te worden.



Om het volume en het verschil in infiltratiecapaciteit van de bodem van de verschillende wadi's beter te benutten is het beter om deze onderling te verbinden met verholen goten. Hierdoor kan ook het aantal overstortkolken beperkt worden:

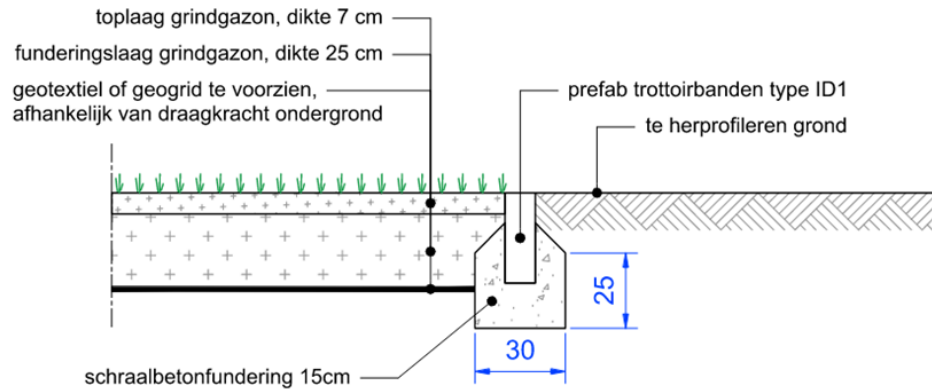


De betonstraatstenen t.h.v. de toegangspaden dienen standaard grijze betonstraatstenen te zijn van het formaat 22 x 22 x 8 cm op een legbed van 4 cm porfiersteenslag 2/7 met een fundering van zandcement, 10 cm.

De opbouw van het grindgazon is niet conform de voorschriften van Stad Gent.

Opbouw Stad Gent:

Grindgazon

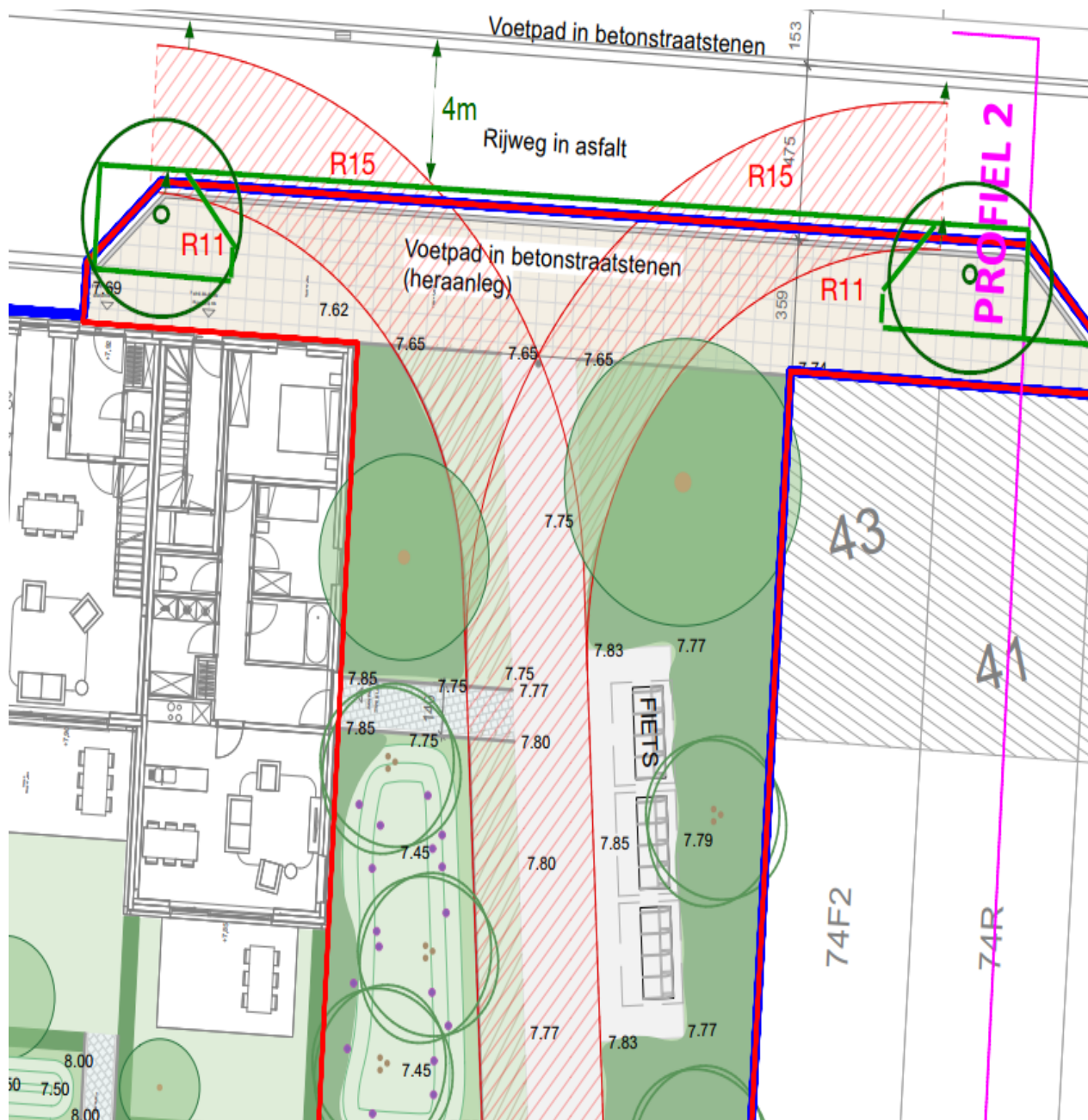


Boordstenen dienen ingetekend te worden op het grondplan en moet per type aangeduid staan in de legende. Eveneens moet het ook duidelijk zijn op het grondplan wat de hoogte van de opstand dient te zijn.

Aanpassingen bestaand openbaar domein Tweekapellenstraat

De Tweekapellenstraat is een éénrichtingsstraat. De rijweg kan bijgevolg thv de voetpaduitstulping ingesnoerd worden tot een breedte van 4m. Hierdoor wordt het mogelijk om aan beide zijden van de inrit een boom in de straat in te brengen en zo de verharde oppervlakte en het risico op foutparkeren verder te beperken. De bomen zorgen tevens voor ruimtelijke geleiding thv de vernauwing. De aansluitingen op de parkeerstrook zijn met een haakse boordsteen ipv onder 45° uit te werken.

Tevens is in het segment van de asverschuiving tem de sleuf van de laatste huisaansluiting een top laag vernieuwing over de volle breedte op te nemen in het uitvoeringsdossier.



Park

Het project is intensief voorbesproken met de Groendienst.

Op de site zijn een groot aantal bestaande en te behouden waardevolle bomen aanwezig. Al bij het het voortraject is hier goed rekening mee gehouden, er werd een extern bomendeskundige betrokken. Er dient een extern boomdeskundige ETW aangesteld te worden voor de opmaak van het technisch dossier.

Plaatselijk interfereren de (brand)wegen en de nutsleidingensleuf sterk met de kroonprojecties van een te behouden bomengroep. Bij de technische uitwerking hiervan, moeten de nodige technische maatregelen uitgewerkt worden in functie van behoud van de bomen. Deze technische maatregelen moeten in fase technisch dossier geconcretiseerd worden.

De positie van sleuf voor nutsleidingen (= sleuf voor kabels stroom, glasvezel e.d.) kan verder geoptimaliseerd worden in de fase technisch dossier, opnieuw in functie van duurzaam behoud van de bomen.

Dit moet met Groendienst, extern bomendeskundige en Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen in detail bekeken worden.

Alle nodige maatregelen voor duurzaam behoud worden in het technisch dossier opgenomen. Ook eventuele noodzakelijke beheerwerken aan de bestaande bomen moeten opgenomen worden. Deze maatregelen worden opgesteld door de extern bomendeskundige en voorbesproken met de Groendienst. De extern bomendeskundige moet het project ook in uitvoeringsfase opvolgen.

Voor de realisatie van het project moeten 4 bomen gerooid worden. Dit wordt gecompenseerd door de aanplant van heel wat nieuwe bomen in de nieuwe openbare groenzone.

Waar plantvakken grenzen aan de gevels wordt een substraatstrook van 40cm breed voorzien.

De grens publiek – privaat moet overal zeer goed afleesbaar zijn (vb. door andere beplanting of boordsteen).

Op de plaats van de huidige parking wordt een openbare groenzone voorzien. In de technische uitwerking moet veel aandacht gaan naar de opbouw van een nieuwe bodem in functie van de ontwikkeling van een (klimaat)robuuste groenzone.

In het project worden een aantal wadi's gerealiseerd. Waar ruimte beschikbaar is worden taluds van de wadi's flauwer gemaakt. In de centrale parkzone is ruimte beschikbaar om dit te realiseren. Een variërende taludhelling is zowel ecologisch, landschappelijk, recreatief als op vlak van beheer interessant.

Een kwaliteitsvolle afwerking van de parkwanden is noodzakelijk, in de toelichtingsnota wordt dit vermeld (onderdeel van een aparte vergunningsaanvraag). Deze afwerking moet voorafgaand of gelijktijdig met de realisatie van het park gebeuren zodat dit geen impact heeft op de groenzone.

Het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment) moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden (zie lasten).

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

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij verkavelingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze verkavelingsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden aan de verkavelaar in het kader van de beslissing over deze verkavelingsaanvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 2021_2706_RP_N_a7.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV_2023161152 - Omschrijving advies.pdf
- Brandweer advies SP 045885.018 -.pdf
- FARYS advies 2.pdf
- Farys advies.pdf
- Imewo_advies.pdf
- Wyre advies.pdf
- 2024 03 01 volmacht Congregatie betr. aanvraag omgevingsvergunning project Gentbrugge.pdf
- GMM B41-addendum wegenwerken bij verkavelen.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

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

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Kliniekstraat 29 en Tweekapellenstraat 45 en kadastraal gekend als afdeling 22 sectie B nrs. 315S en 315T, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden voortvloeiend uit de externe adviezen:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 maart 2024).

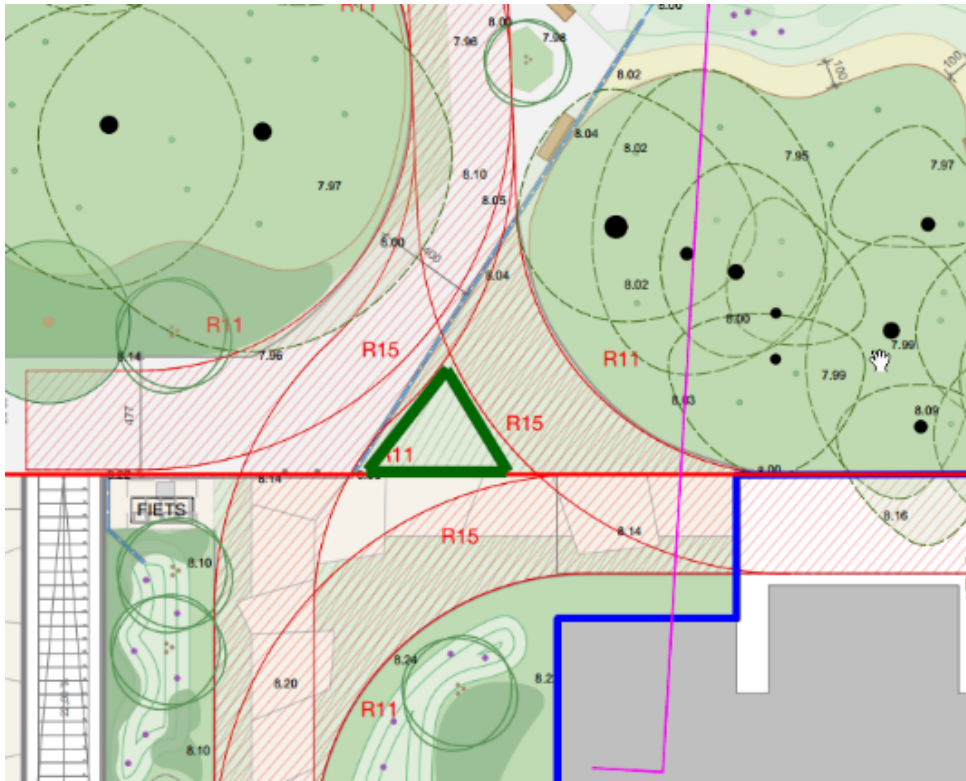
De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 17 mei 2024) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 13 maart 2024, met kenmerk 5000062458) moeten strikt nageleefd worden.

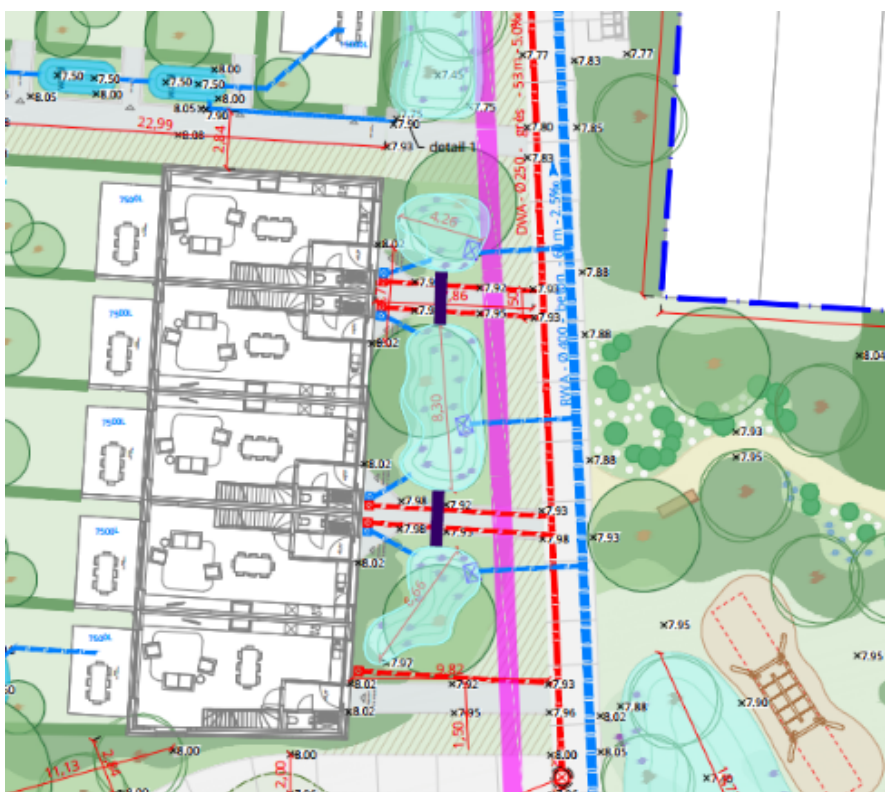
De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 13 maart 2024 onder ref. 25144377

Projectgebonden voorwaarden:

Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% te hebben. Ook voor de dwarse paden doorheen de groenzone is dit relevant.



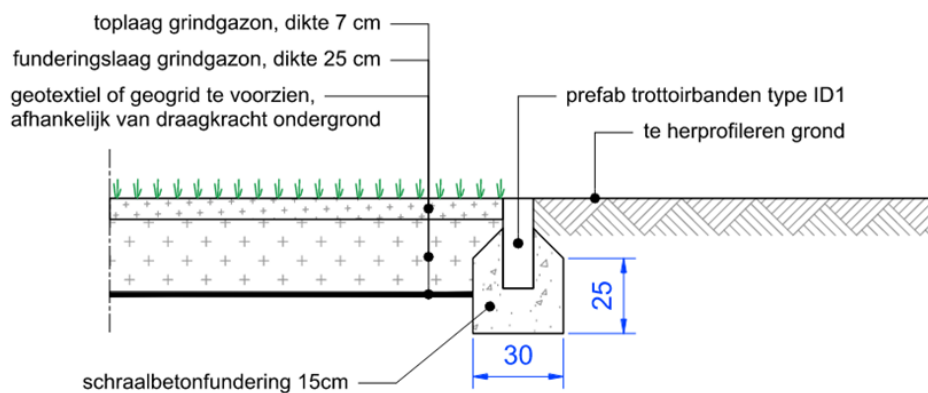
De verschillende wadi's moeten onderling worden verbonden met verholen goten. Hierdoor kan ook het aantal overstortkolken beperkt worden. Zie afbeelding hieronder.



De betonstraatstenen t.h.v. de toegangspaden dienen standaard grijze betonstraatstenen te zijn van het formaat 22 x 22 x 8 cm op een legbed van 4 cm porfiersteenslag 2/7 met een fundering van zandcement, 10 cm.

De opbouw van het grindgazon moet voldoen aan volgende voorschriften van Stad Gent:

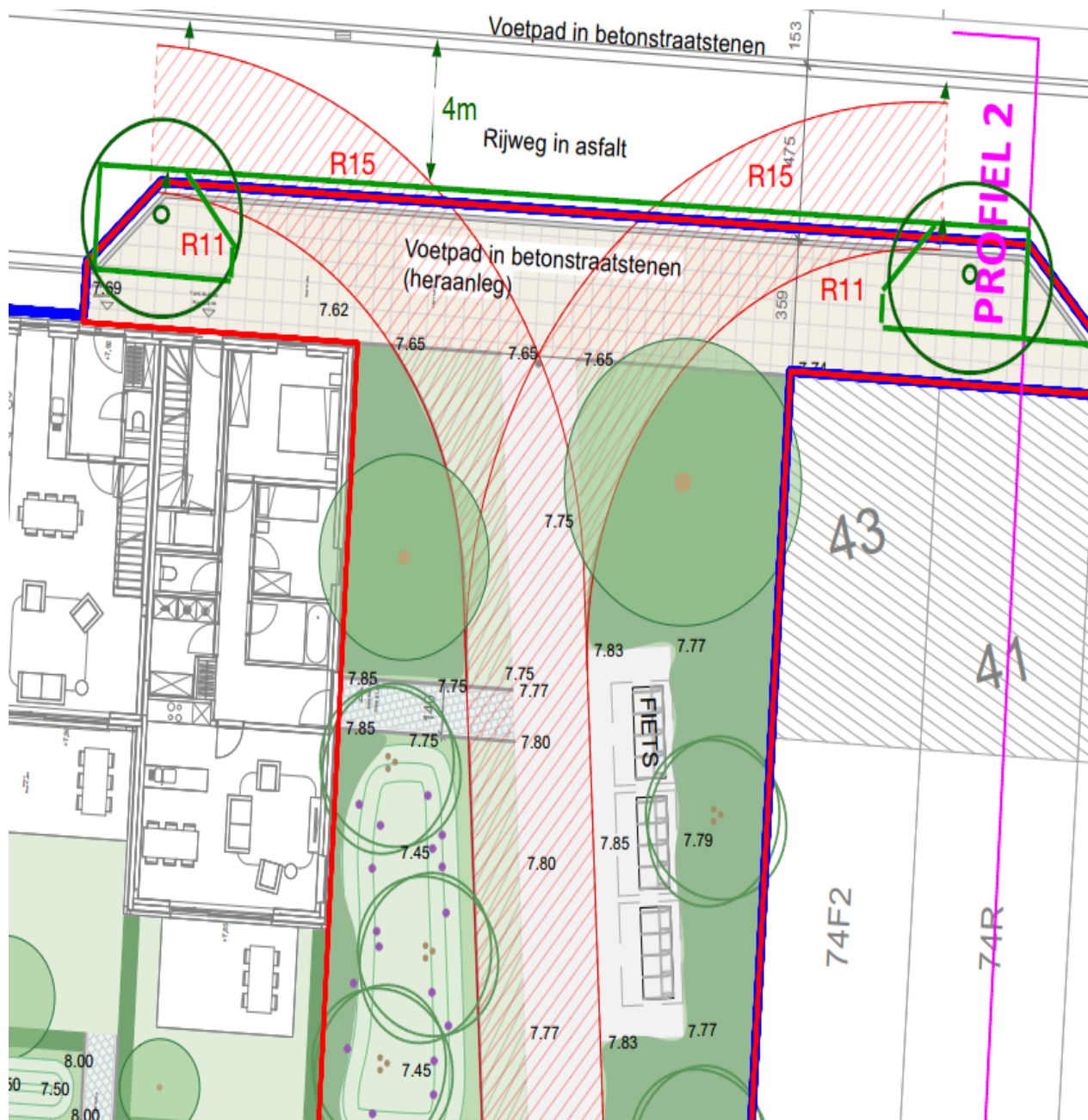
Grindgazon



Boordstenen dienen ingetekend te worden op het grondplan en moet per type aangeduid staan in de legende. Eveneens moet het ook duidelijk zijn op het grondplan wat de hoogte van de opstand dient te zijn.

De rijweg van de Tweekapellenstraat kan thv de voetpaduitstulping ingesnoerd worden tot een breedte van 4m. Hierdoor kan aan beide zijden van de inrit een boom in de straat komen. De aansluitingen op de parkeerstrook zijn met een haakse boordsteen ipv onder 45° uit te werken. Zie afbeelding hieronder.

In het segment van de asverschuiving tem de sleuf van de laatste huisaansluiting moet een toplaagvernieuwing over de volle breedte opgenomen worden in het uitvoeringsdossier.



Waar plantvakken grenzen aan de gevels wordt een substraatstrook van 40cm breed voorzien.

De grens publiek – privaat moet overal zeer goed afleesbaar zijn (vb. door andere beplanting of boordsteen).

Parkaanleg

Er dient een extern boomdeskundige ETW aangesteld te worden voor de opmaak van het technisch dossier. De extern bomendeskundige moet het project ook in uitvoeringsfase opvolgen.

Plaatselijk interfereren de (brand)wegen en de nutsleidingensleuf sterk met de kroonprojecties van een te behouden bomengroep. We stellen de positie van de brandwegen niet in vraag, maar leggen op dat de technische maatregelen moeten uitgewerkt worden in technisch dossier in functie van behoud van de bomen. Deze technische maatregelen moeten in fase technisch dossier bepaald worden.

De positie van sleuf voor nutsleidingen (= sleuf voor kabels stroom, glasvezel e.d.) kan verder geoptimaliseerd worden in de fase technisch dossier, opnieuw in functie van duurzaam behoud van de bomen.

Dit moet met Groendienst, extern bomendeskundige en Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen in detail bekeken worden.

Alle nodige maatregelen voor duurzaam behoud worden in het technisch dossier opgenomen. Ook eventuele noodzakelijke beheerwerken aan de bestaande bomen moeten opgenomen worden. Deze maatregelen worden opgesteld door de extern bomendeskundige en voorbesproken met de Groendienst.

In de technische uitwerking moet veel aandacht gaan naar de opbouw van een nieuwe bodem in functie van de ontwikkeling van een (klimaat)robuuste groenzone.

In het project worden een aantal wadi's gerealiseerd. Waar ruimte beschikbaar is worden taluds van de wadi's flauwer gemaakt. In de centrale parkzone is ruimte beschikbaar om dit mogelijk; een variërende taludhelling is zowel ecologisch, landschappelijk, recreatief als op vlak van beheer interessant.

Het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment) moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden.

Het technisch dossier moet door Groendienst goedgekeurd worden.

Artikel 3:

legt aan de houder(s) van de verkavelingsvergunning, bij afgifte van de verkavelingsvergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van de nieuwe weg.

LAST 2 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden. De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van het groen.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het

openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Indien nodig zal de Stad Gent bij een gebrekkige uitvoering van de werken een beroep doen op de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen. Dat betekent dat de Stad Gent zelf de wegenwerken/groenaanleg uitvoert in jouw plaats en op jouw kosten. De bestuursdwang is voorzien in artikel 77 van het omgevingsvergunningendecreet.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

BEPALEN WAARBORGEN

Op basis van de geraamde kostprijs worden de eventueel te stellen waarborgen vastgelegd. Je stelt deze voor de aanvang van de werken. Zie last 4

START VAN DE WERKEN

Deel de aanvangsdatum van de werken minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

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

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

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

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

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

- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtonnen>

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.


LAST 4 – Kosteloze grondafstand


Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

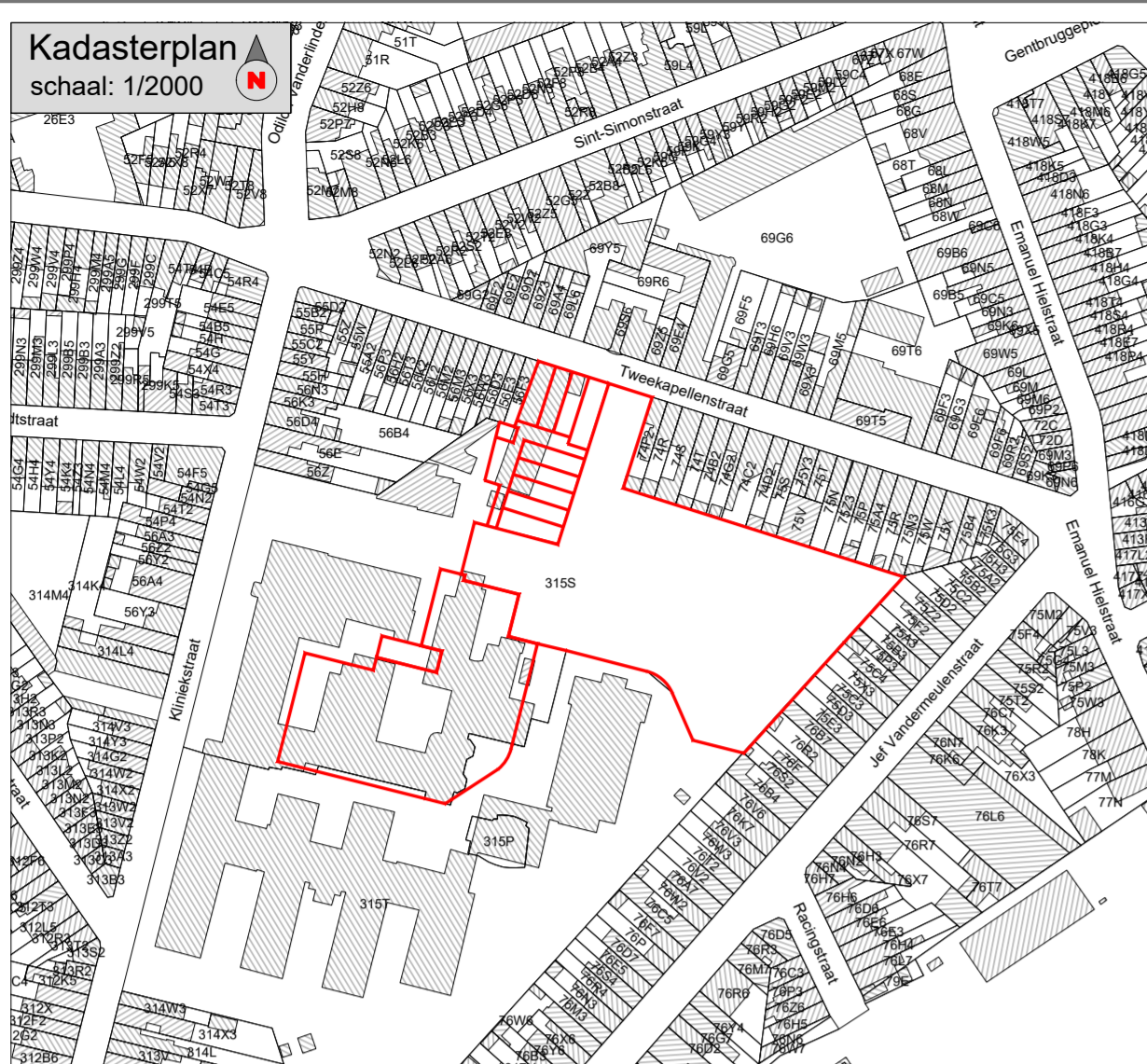
Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

 Elektronisch ondertekend op
27/06/2024 om 16:16:28 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
27/06/2024 om 16:05:08 (GMT+02:00)
door
Christophe Peeters, Voorzitter
gemeenteraad en raad voor
maatschappelijk welzijn

2024_GR_00554 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van
OMV_2023161152 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen in functie van een
woonproject met aanleg van nieuwe wegenis en openbaar park - met openbaar onderzoek -
Kliniekstraat en Tweekapellenstraat, 9050 Gent

Kadasterplan
schaal: 1/2000



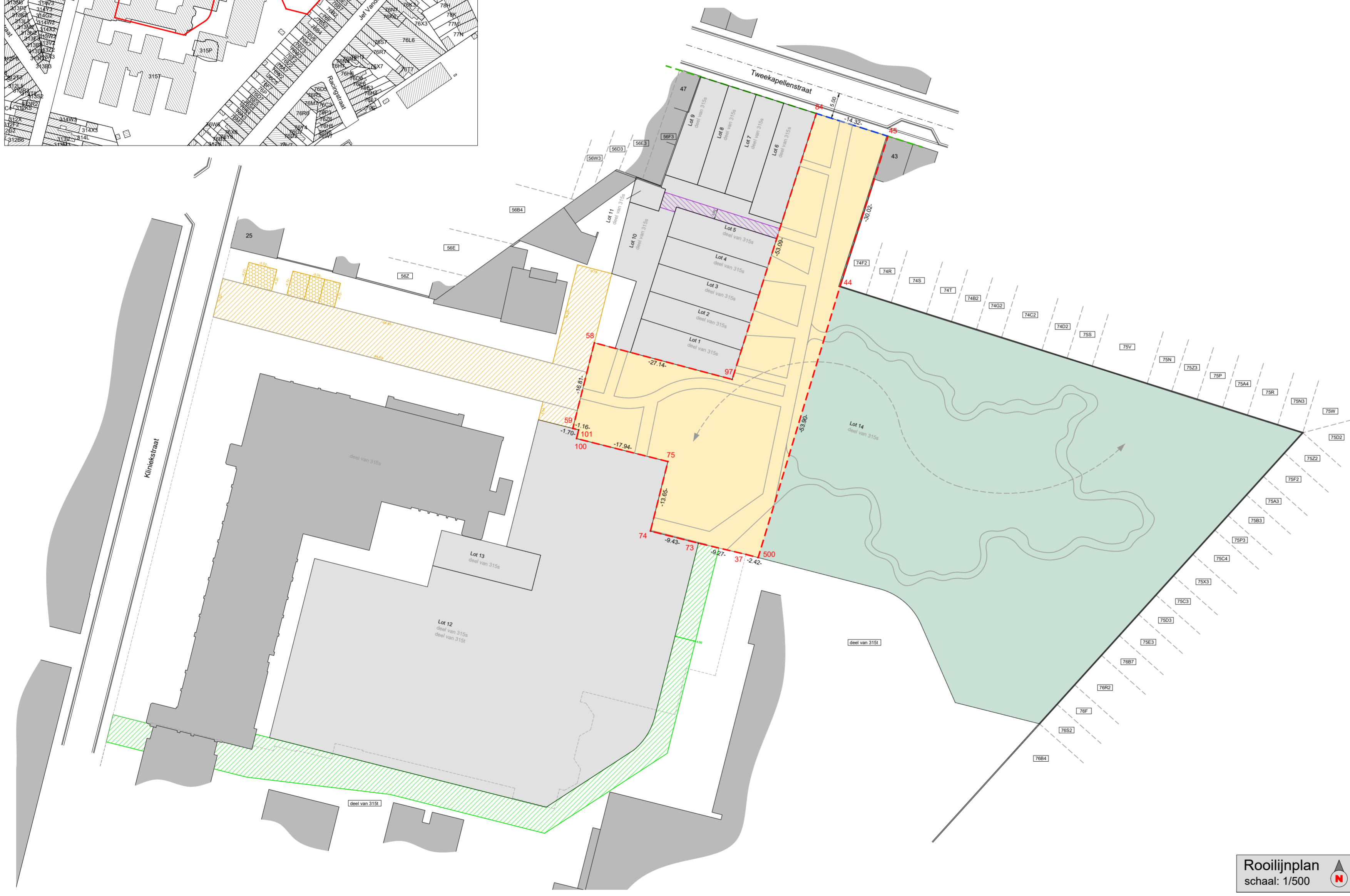
Perceel	Eigenaar	Adres
deel van 315s	VZW AZ Maria Middelaers	Buftenning-Sint-Denijs 30, 9000 Gent

- LEGENDE LIJNEN**
- Rand verharding
 - Ontworpen weg
 - Te behouden rooilijn
 - Af te schaffen rooilijn
 - Nieuwe rooilijn
- LEGENDE PUNTEN**
- xxx Kadasternummer
- LEGENDE ARCERINGEN**
- Bestaand gebouw
 - Ontworpen gebouw
 - Wegenis
 - Park
 - recht van doorgang m.b.t. de brandweer, afvalophaling en toegang tot lot 12
 - Ondergrondse erfisbaarheid ondergrondse leidingen en Recht van doorgang l.b.v. bediening cabine op lot 11
 - Recht van doorgang naar Kliniekstraat l.b.v. lot 12
 - Recht van doorgang l.b.v. toegang brandweer
 - Zone gebruiksrecht

Coördinatentabel Lambert 72

Nr	X	Y
37	107091.80	192693.83
44	107109.72	192744.83
45	107118.85	192773.43
58	107062.96	192734.10
59	107058.86	192717.81
73	107082.78	192695.96
74	107073.64	192698.26
75	107076.97	192711.50
84	107105.21	192777.76
97	107089.19	192727.14
100	107059.57	192715.88
101	107059.98	192717.52
500	107094.14	192693.22

Liggingplan
schaal: 1/10000



Rooilijnplan
schaal: 1/500

PROVINCIE:
OOST-VLAANDEREN

STRAAT:
KLINIEKSTRAAT
TWEEKAPellenSTRAAT

GENT

ROOILIJNPLAN

Dossiernummer: 2021/2706

Datum: 13/02/2024

Plannummer: RP_N_a7

Ref. A.A.P.D.:

Geraadpleegde documenten:
Rooilijn 84-45: volgens bestaande toestand, 5m uit weg Tweekapellenstraat langs bestaande voorgevels

Kadastraal:
Gent, 22e afdeling, sectie B, deel van 315s (Lot 14)

gezien en goedgekeurd.

gezien en goedgekeurd.

DE LANDMETER - EXPERT
buroEYCKMANS
Meenesteenweg 411
8800 RUMBEKE

de landmeter - expert
LAN 061269

eyckmans²
LANDMETERKANTOOR

Nota

© De algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie is de enige eigenaar van de kadastrale gegevens 1/1/2023 die op dit document voorkomen.
Elke eindgebruiker van de digitale versie van deze opmeting dient zich ervan te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bepaald wordt door de afmetingen, zijn relatieve en zijn absolute positie. Elk object heeft een standaardafwijking afhankelijk van de gebruikte meetmethode en kartografische weergave gekoppeld aan de specificiteit van de afmeting.
Elk ontwerp of ingrijping met specifieke nauwkeurigheidsniveaus, gebaseerd op de digitale versie, dient voor uitvoering of verdere goedkeuring te worden nagekeken en/of gecontroleerd op haalbaarheid voor het beoogde doel.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023161152

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

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

Plannen	Hash code (base64)
2021_2706_RP_N_a7.pdf	PQRLhBb8Ak4+/4cWWafo3g==
BA_Aanleg verharding_P_B_1.pdf	S+/c+pUz84v8NkjmGU9Wbw==
BA_Aanleg verharding_P_N_1.pdf	4nl3/C3OUdSGb5hZvLQosw==
BA_Aanleg verharding_P_N_2_Beplantingszones en beheer.pdf	hk7ztp7fNZdD6738mY0BEg==
BA_Aanleg verharding_P_N_3_Zoneringsplan.pdf	wcJ9CRBr6fjMBr8QxFg2Rg==
BA_Aanleg verharding_P_N_4_Rioleringsplan.pdf	Lk/Xor921KrRUWuftBS0RQ==
BA_Maria Middelaes omgeving_I_B_1.pdf	FQ6AZLR3t6PZBrz6yfMjig==
BA_Maria Middelaes omgeving_I_N_1.pdf	T6BvcN+oiTZgnl6piS68JA==
BA_Maria Middelaes omgeving_T_BNTV_1.pdf	WEnX8CiQgNMj2HjavcWIOQ==
BA_Maria Middelaes omgeving_T_BNTV_2.pdf	Q/G90iQEdm8Xm3OLtb78Jw==
BA_Maria Middelaes_L_BNTV_1.pdf	zS4U4IMtThWUqCFQ/dv4cg==
BA_Maria Middelaes_L_BNTV_2.pdf	ndf4IOBfUTOe/+2NXPtGqw==
BA_Reliefwijziging_P_B_1.pdf	O4XfMseWs9ZjOAor9hvNOQ==
BA_Reliefwijziging_P_N_1.pdf	/7AT7XturX8m9OagtLgoog==
VA_VP_B_2021-2706-1.pdf	kzy1nCNhy2ObHaLo09YyIA==
VA_VP_N_2021-2706-4.pdf	56CYxjSsU0TtKBQbATThDQ==

SBM0292 - AZ Maria Middelaes Campus Gentbrugge Masterplan

21-4-2022 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0292 - AZ Maria Middelaes Campus Gentbrugge Masterplan
KRAS Architecten – Archipl Architecten
Revive



SITUERING

De projectsite is gelegen in Gentbrugge, en vormt een deel van het binnengebied in een groot bouwblok (XL bouwblok - superbouwblok) ontsloten via de Tweekapellenstraat en Kliniekstraat. Op de site bevinden zich de afdeling van het AZ Maria Middelaes, en enkele kleinere bijgebouwen.

Een eerste agendering van het masterplan aan de Kwaliteitskamer vond plaats op 26/08/21, het masterplan werd verder begeleid en besproken met de verschillende stadsdiensten. In het kader van verdere verfijning wordt het project opnieuw voorgelegd.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer omwille van:

- > SCHAAL: grootschalig programma, met wonen en polikliniek en ondernemershub
- > CONTEXT: ontwikkeling van binnengebied in XL bouwblok

ADVIES

Er wordt een heldere toelichting gegeven op gebouwniveau. De Kwaliteitskamer had verwacht een breder verhaal op siteniveau te krijgen, meteen wordt echter ingezoomd op de renovatie van het ziekenhuisgebouw naar medtech ondernemershub.

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Relatie met masterplan

De Kwaliteitskamer heeft het masterplan nog geen tweede keer te zien gekregen, er wordt een nieuw schema voorgesteld. Ze ziet interessante wijzigingen ten aanzien van de vorige agendering, zoals een vergroting van het park en het zoeken van meer hoogte.

De relatie tussen het functioneren van de gehele site en de aanpak van het bestaande gebouw komt ter hoogte van de binnentuin achter het ziekenhuisgebouw samen. De ambitie voor een samenhangende binnentuin is helder vanuit het masterplan, maar op die plek komt erg veel samen, zoals de overluifelde wandeling, een fietsstelling, aansluiting op verticale circulatie,.. voor de Kamer zijn nog heel wat onduidelijkheden, zoals de voorzetstructuur, de ondergrondse inrichting en potenties voor vergroening.

De voorzetgevel maakt deel uit van een binnenruimte waaraan drie gebouwen én landschap samenkomen: het nieuwe medtech, de woonontwikkeling, het bestaande ziekenhuis en het landschap. Een van de gevels is bovendien ook deze van het woonzorgcentrum. De intenties van de binnenruimte en het gebouwenensemble zijn niet helder, om de voorzetstructuur te kunnen beoordelen is een beeld van de volledige binnentuin noodzakelijk.

Het masterplan maakt een logische figuur naar gebouwenensemble toe, maar omgeving en gebouwen zijn volgens de Kamer nog niet klaar om elkaar los te laten. De stedenbouwkundige krachtlijnen zijn helder vanuit het masterplan, maar een belangrijke stap vanuit het masterplan werd overgeslagen. De samenhang tussen de uitwerking van de delen in het masterplan dreigt voor de Kamer door tijdsdruk op het eerste project of door versnippering van de opdracht in drie delen uiteen te vallen, het gebouw vooraan, het landschap en het gebouw achteraan. De Kamer mist samenhang, de ontwerpintenties zijn nog niet op elkaar afgestemd.

De ontwerpers moeten gezamenlijke ontwerpintenties voor het U-vormig complex op tafel leggen. De Kamer wil in deze fase een ensemble zoals bijvoorbeeld het bouwblok op de Cadixwijk (met vier verschillende ontwerpers) zien, geen aparte gebouwen. De logica om vanuit het masterplan de stap te zetten naar de deelprojecten is niet helder, wat zich uit in de voorzetstructuur. De tekening van het U-vormig complex met tuin als ruimte moet samen worden gemaakt, een doorwerking van een deel van het masterplan voorafgaand aan de doorwerking van de architectuur is noodzakelijk.

2. Voorzetstructuur binnentuin

De structuur met terrassen aan achterzijde van het gebouw is onduidelijk. Er wordt weinig bijkomende effectieve oppervlakte gerealiseerd, ze is voornamelijk vide. Het gebouw heeft een aanzienlijke diepte, de structuur zal allicht een grote impact hebben op de daglichtkwaliteit. De Kamer vraagt het daglicht te simuleren van elke verdieping, de daglichtkwaliteit centraal lijkt erg beperkt te zullen zijn en niet te voldoen aan richtlijnen voor werkplekken.

De Kamer mist samenhang in wat de drie gebouwen samen willen maken, en hoe deze zich richten naar de publieke ruimte toe. De Kamer ziet geen verantwoording voor de voorzetstructuur in aanloop naar een omgevingsvergunning, de logica van de ingreep is niet helder. Het is perfect om binnen het volume ruimte te maken, studies tonen aan dat de oppervlakte kantoor per verdieping beperkt kan zijn. Bijkomende constructie en structuur lijkt overbodig en weinig rendabel.

De structuur lijkt voor de Kamer overbodig en neemt kwaliteit weg binnen het gebouw, het groen kan de intentie ervan als vanzelf overnemen als centraal motief op het terrein. De Kwaliteitskamer vraagt de noodzaak van de structuur te herbestuderen, er bestaan valabele alternatieven. De argumentatie voor de voorzetgevel dient voor de Kamer vanuit de samenhang van de verschillende gebouwen te komen, niet vanuit één ontwerp van vier delen.

3. Proces

De procesvoering en overkoepelende kwaliteitsbewaking in het bouwteam zijn voor de Kwaliteitskamer onduidelijk. De kwaliteit van de organisatie van dergelijke opdracht is moeilijk, vaak ontbreekt in de structuur een mandaat om de regie te kunnen voeren. De regie moet worden opgezet vanuit de organisatie, wat geen evidente kwestie is omwille van het verschil in timing van de deelprojecten.

De Kamer verwijst naar de ontwikkeling van Tondelier waar met een 10-tal ontwerpers verschillende kavels worden bebouwd. De begeleiding gaat steeds uit van samenhang tussen de verschillende bouwdelen.

De landschapontwerper moet expliciet ook mee deel uitmaken van het ontwerpteam, met drie ontwerpers moet een model worden gemaakt, een berenedeneerd ensemble, van waaruit drie deelprojecten kunnen ontstaan, met een vorm van canon en afspraken van waaruit de verschillende projecten kunnen worden uitgewerkt. De Kamer pleit bij de opdrachtgever hier ruimte voor te voorzien.

4. Duurzaamheid

Voor de Kamer dient de transformatie van het ziekenhuisgebouw ook wetenschappelijk te worden onderbouwd, het energetische aspect dient mee te worden onderzocht. De Kamer wijst erop dat in huidige tijden aluminium moeilijker en duurder verkrijgbaar is, en bovendien energetisch slecht scoort.

Daarnaast wordt de motivatie voor het isoleren aan binnenzijde niet geheel begrepen door de Kwaliteitskamer.

5. Architectuur Classicisme

De architectuur bij renovatie wordt hedendaags classicistisch benoemd. Het verkiezen van een classicistische aanvliegroute wordt ondersteund door de Kamer, echter deze heeft enkel bestaansrecht wanneer deze uitgedrukt is en autonome schoonheid verdedigt.

De Kamer schrikt van bepaalde beelden. Er zijn nog teveel amendementen in het voorstel, bijvoorbeeld door de vooruitsprongen, achteruitsprongen, toegevoegde blokjes,... De Kamer verwijst naar de architectuur van Chipperfield of Peter Markli, waarbij enkel zeer doordachte accenten voorkomen. De Kamer bepleit radicaliteit in de classicistische architectuur of ze wordt anekdotisch, afwijkingen kunnen de hele architectuur onderuit halen.

De Kamer wil het debat tijdens een vervolgspraak verder voeren. De Kamer adviseert concreet afspraken te maken, er moet een architecturale laag op het masterplan worden

gelegd. Onderscheid tussen de verschillende gebouwdelen is mogelijk, door bijvoorbeeld een verschil in modulemaat maar met duidelijke aandacht voor adressering, ritme, hiërarchie, gevelgeleding, tonaliteiten, met als drager een leesbaar parcours en ondersteund door een rustige contour. De Kamer refereert als voorbeeld naar de Zuidertuin van Robbecht en Daem in Antwerpen waar verschillende tinten van een kleur samenkomen.

Rust in het plan zal helpen om de grotere volumes te verdedigen, als serene achtergrond om de intenties van het forse volume kracht bij te zetten. De Kamer vraagt het team samen te zetten, als individuele ontwerpers is er zeker de kwaliteit.

6. Technieken

De materialisatie van de technische ruimte op het dak zal vanaf de kopse gevels in de Kliniekstraat zeer zichtbaar zijn. De afwerking van de technische ruimte is erg belangrijk naar het beeld toe, een wachtgevel is niet aanvaardbaar.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking van het project volgens boven aangehaalde punten. Stedenbouwkundig ligt een heldere figuur op tafel, voor de Kamer ontbreekt echter een stap vanuit het masterplan als overgang naar de architectuur van de verschillende gebouwdelen. Overkoepelende intenties moeten helderder, de Kamer pleit een structuur met regie op te zetten, de verschillende ontwerpers (zowel van de gebouwen als het landschap) moeten samen aan tafel.

De Kwaliteitskamer vraagt Team Stadsbouwmeester op de hoogte te houden van verdere ontwikkeling in het ontwerp, en de herwerking met stap terug tijdens een volgende bijeenkomst opnieuw te presenteren.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

SBM0292 - AZ Maria Middelaes Campus Gentbrugge Masterplan

30-6-2022 13:30 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0292 - AZ Maria Middelaes Campus Gentbrugge Masterplan
Archipl architecten – Kras Architecten
Revive – Maria Middelaes



SITUERING

De projectsite is gelegen in Gentbrugge, en vormt een deel van het binnengebied in een groot bouwblok (XL bouwblok - superbouwblok) ontsloten via de Tweekapellenstraat en Kliniekstraat. Op de site bevinden zich de afdeling van het AZ Maria Middelaes, en enkele kleinere bijgebouwen.

De ontwikkeling werd eerder besproken met de Kamer op 26/08/21 en 21/04/22, in het kader van herwerking wordt het project opnieuw voorgelegd.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer omwille van:

- > SCHAAL: grootschalig programma, met wonen en polikliniek en ondernemershub
- > CONTEXT: ontwikkeling van binnengebied in XL bouwblok

ADVIES

Er wordt een heldere toelichting gegeven.

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Aanwezigheid alle gesprekspartners - Maria Middelares

Projecten worden gemaakt in dialoog, niet door zich halstarrig op te stellen. Een goed gesprek kan pas plaatsvinden in alle openheid in aanwezigheid van alle betrokken partijen. De ontwerper kan niet zomaar het doorgeefluik zijn in het proces, de Kamer benadrukt het belang van de aanwezigheid van Maria Middelares als bouwheer tijdens de gesprekken. Het project dreigt vast te lopen indien geen gesprek mogelijk is.

2. Onduidelijke begrenzing openbaar domein - randen

Stedenbouwkundig moet het schema het terrein voorbereiden op de verre toekomst, met de voorgestelde schikking lijkt dat volgens de Kamer niet mogelijk.

Het schema is erg onleesbaar en vaag ter hoogte van de knoop met de grondgebonden woningen. De inpassing van de twee gekoppelde woningen is vreemd, met achtergevel op een logistieke koer. Ze vormen twee verloren huisjes, en hebben enorme impact op de afbakening van het openbaar domein. Ook ter hoogte van de centrale nieuwbouw is de hoeksituatie niet helder.

De begrenzing moet ter hoogte van de centrale plek erg helder zijn, de contour is vanuit de publieke ruimte onvoldoende behandeld. Dienst stedenbouw confirmeert dit, ook de stedelijke diensten waren niet overtuigd van de begrenzing van het openbaar domein.

3. Inrit ondergrondse parking – opbouw scharnier

De voorzone met parking moet een toekomstige publieke figuur kunnen maken, stedenbouwkundig moet deze ruimte nu al erg zuiver worden gezet. Daarom kan er voor de Kwaliteitskamer geen inrit in worden gelegd. Het scharnier ter hoogte van de doorsteek naar het binnengebied is niet helder in het voorstel. De sleuf verstoort de leesbaarheid en de wandeling naar de inwendige toegang van de sportkliniek. De hoek van de nieuwbouw is erg belangrijk voor het project. Er moet op het scharnier gewerkt worden.

Het nieuwbouwvolume wordt opgebouwd met zes voordeuren, met voordeuren voor het wonen aan de gevel, en aan de binnenzijde een aantal medische deuren. Voor de Kamer moet meer op de schil van het ensemble worden gewerkt, de toegangen moeten sterker in de figuur naar voor komen. Daarom ligt de inrit niet op de correcte plaats. De Kamer oppert de sleuf in de doorsteek in te richten, en de doorgang via een galerij te begeleiden.

Voor de Kamer kunnen fietsparkeerplaatsen voor bezoekers beter op de plaats van de inrit worden ingericht, in aansluiting met het park in het geval het terrein daar in de toekomst publiek domein wordt. De entree naar de straat en het park is bijzonder gevoelig.

4. Pandgang

Aan het bestaande gebouw worden heel wat zaken gerepareerd, er wordt ook heel wat afgebroken. In het binnengebied blijft nog een hoekje staan, de Kamer ziet erg veel potentieel in het bijkomend afbreken van dat gebouwdeel en het maken van een pandgang rond de binnentuin die alle delen verbindt. De pandgang komt zo dicht bij de hoofdingang te liggen,

logischer verbindingen zijn mogelijk.

5. Centrale nieuwbouw

De opdrachtgever vraagt grote ruimtes met opsplitsmogelijkheden. Voor de Kamer vallen de ruimtes in het voorstel echter uiteen door de tweedeling van de liften. Het bestaande gebouw wordt opgebouwd met traphallen aan de gevel, en liften in het secundair volume, volgens de Kamer had in die logica verder kunnen worden gewerkt. Door de trapkernen naar de gevels te verschuiven kunnen grotere rechthoekige ruimtes voor het sportmedisch centrum, met een flexibeler plan. De gevel kan worden aangezet met een grote entree waardoor veel raam kan overblijven.

Daarnaast adviseert de Kamer het aantal circulatiekernen te reduceren, en louter ter hoogte van de twee koppen te landen met circulatie. Via een haags portiek kan de verdieping worden bereikt om van daaruit te verdelen. Dat vraagt een aanpassing in de typologie, door de introductie van een tweede maaiveld. De Kamer refereert naar het Justus Van Effenblok in Rotterdam als voorbeeld.

Daarnaast ontbreekt nog een functie bij de landing van het gebouw ter hoogte van de entrees, de Kamer oppert een bijkomende collectieve ruimte bij aansluiting met het park, vb. als buurtschuur, verjaardagskamer, sanitair voor buitenspelende kindjes.. De plintkwaliteit moet worden meegenomen.

6. Overbouwen sleuf

De Kamer ziet potentieel in het overbouwen van de doorsteek waarin de sleuf kan worden geïntegreerd. Hiermee kan flink wat bvo worden gewonnen.

7. Fietsadres

Medewerkers moeten via de doorsteek de fietsenstalling bereiken. Indien de pandgang wordt doorgetrokken als element is onduidelijk of de fietsenberging daar nog past.

Stedenbouwkundig ligt de fietsenstalling tussen twee eigendommen. De Kamer vraagt de redenering op lange termijn mee te nemen.

8. Architectuur renovatie ziekenhuisgebouw

- De groene luifel zoekt een eigen ritme en zal voor het eenvoudige ritme van de sokkel en het gebouw staan. Beide ritmes lijken strijdig met elkaar. De Kamer vraagt de delen meer af te stemmen. De eenvoud van de bovenste verdiepingen komt te weinig terug ter hoogte van de sokkel en luifel.
- De luifel moet de ingang markeren en comfort bieden, voor de Kamer leest ze nog teveel als een niet noodzakelijke toevoeging. Er dient meer vanuit het gebouw zelf te worden geredeneerd.
- Aan achterzijde blijft de pergolaconstructie erg vreemd, ze doet het bestaande gebouw weinig eer toe. De toevoeging oogt agressief en erg druk. De Kamer kan enkel begrijpen dat ze wordt gevonden vanuit buitenruimte, maar de noodzaak ervan wordt in vraag gesteld. De taal van de annexen is erg vreemd, de terrassen zitten niet in het register van de luifels. De luifel heeft een eigen logica, zaken worden teveel vermengd. Het spel van de compositie moet helderder worden gespeeld. In de jaren 1970 zijn veel voorbeelden van externe trapstructuren, in die periode werd zwierig omgegaan met circulatie. De Kamer oppert een brutalistische pergola, of zeshoek,..

9. Relatie met woonzorgcentrum

De Kamer ziet in het project een fantastische kans gesprekken aan te vatten met het Woonzorgcentrum, in dit groot gebied met grote clusters is het evident dat ze worden betrokken in de verantwoordelijkheid voor het toekomstbeeld. De Kamer vraagt potenties af te toetsen.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking van het project volgens boven aangehaalde punten. De Kwaliteitskamer vraagt Team Stadsbouwmeester op de hoogte te houden van verdere ontwikkeling in het ontwerp, en de herwerking rond het scharnier en herinpassen sleuf, zuiverheid publieke ruimte, typologie, kan tijdens een volgende bijeenkomst opnieuw worden gepresenteerd.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

SBM0292 - AZ Maria Middelaes Campus Gentbrugge Masterplan

8-9-2022 – Stroomlijnen advies IKZ - KK

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0292 - AZ Maria Middelaes Campus Gentbrugge Masterplan
Archipl architecten – Kras Architecten
Revive –AZ MM



SITUERING

De projectsite is gelegen in Gentbrugge, en vormt een deel van het binnengebied in een groot bouwblok (XL bouwblok - superbouwblok) ontsloten via de Tweekapellenstraat en Kliniekstraat. Op de site bevinden zich de afdeling van het AZ Maria Middelaes, en enkele kleinere bijgebouwen.

De ontwikkeling werd eerder besproken met de Kamer op 26/08/21, 21/04/22 en 30/06/22. Na vorige sessie werden ook vanuit IKZ bedenkingen geformuleerd, in lijn met die van de Kwaliteitskamer. Voorliggende sessie is bedoeld om gezamenlijke input te formuleren, onder de noemer 'ontwerpsessie'.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer omwille van:

- > SCHAAL: grootschalig programma, met wonen en polikliniek en ondernemershub
- > CONTEXT: ontwikkeling van binnengebied in XL bouwblok

ADVIES

Er wordt een heldere toelichting gegeven, volgens de Kamer zijn duidelijke stappen vooruit gezet.

Door de stedelijke diensten en de Kwaliteitskamer wordt volgend advies geformuleerd:

1. Fietsenstallingen

Alle fietsenstallingen voor bewoners van blok A worden in het voorstel ondergronds ingericht. Het stallen van fietsen moet voor de Stad meer in evenwicht, en de toegankelijkheid van de stalling moet meer prioritair en de voorkeur wegdragen boven het gebruik van de auto. Hoe vlotter, hoe beter. De Stad vraagt een aandeel bovengronds te voorzien, tegemoet komend aan de principes van bicycle urbanism. Dat zal een impact hebben op de gelijkvloerse inrichting van blok A.

Het Mobiliteitsbedrijf vraagt de plannen bilateraal verder af te stemmen. Daarnaast wijst ze er op dat een helling beperkingen heeft, een fietshelling is zachter qua percentage en vraagt meer ruimte.

2. Kiss&Ride vooraan

Het aantal toegangen en boordsteenverlagingen moet voor de Stad per project beperkt worden. De Kamer stelt de Kiss&Ride ter hoogte van de inkom in vraag, aangezien dat een bijkomende verkeersbeweging betreft. In het project verandert veel op vlak van toegankelijkheid, de Kamer vraagt de positie van de Kiss&Ride verder te onderzoeken in functie van veiligheid.

3. Tussenzone WGC en blok

- Input Kwaliteitskamer:

De Kamer gaat ervan uit dat één gedeelte ontsluitingsweg voor brandweer tussen de gebouwen wordt voorzien. Voor de Kwaliteitskamer moet het statuut helder zijn, een doodlopend stuk heeft weinig meerwaarde voor het openbaar domein. Het is jammer dat de zone eindigt in de logistieke zone, ze vraagt te vermijden dat de moloks daar worden ingericht. Gesprekken met het WZC zijn noodzakelijk.

Bovendien hangt ook veel af van hoe het stuk zal worden gelezen, de toegevoegde waarde voor het publiek domein is niet helder.

- Input Brandweer:

De eigendomsgrens centraal leggen heeft geen meerwaarde, naar onderhoud toe (vb 1 goede en 1 slechte huisvader). De brandweerweg tussen de Tweekapellenstraat, het WGC en Blok A kan een officiële straatnaam krijgen, waarop de adressering kan gebeuren. Het vervolg van de brandweerweg richting het WZC draagt de voorkeur weg, maar is niet afdwingbaar. Dat de weg doodloopt is dan eerder vreemd.

Daarnaast worden drie gebouwen op de tuin geadresseerd, door de positie van de lijn openbaar domein. Indien de zone privaat wordt ingericht moeten de brievenbussen

geclusterd worden.

- Input DSRP:

Dienst Stedenbouw wijst op avondgebruik van het WGC, voor bezoekers moet de voordeur en de verwelcoming helder zijn. Dat kan ook op privaat domein.

- Input Groendienst

De Groendienst ziet weinig meerwaarde in opname bij het publiek domein, privaat domein is de beste keuze.

De Groendienst vraagt het karakter duidelijk te onderscheiden van het publieke park, bijvoorbeeld een tuinkarakter met buitenruimte voor personeel. Men moet aanvoelen dat men er welkom is, maar met een ander gevoel.

4. Waterinfiltratievoorzieningen

Het waterverhaal en de aansluiting ervan vraagt verder onderzoek. Voldoende ruimte moet worden ingerekend. De grens openbaar-privaat moet mee bepaald worden op basis van het waterverhaal. Farys zal vragen het private aan te sluiten op een openbare infiltratie. Gesprekken met Farys moeten zo snel als mogelijk worden opgestart.

5. Parking – publieke doorwaadbaarheid

Meerdere invalswegen naar het park zijn van grote meerwaarde voor de omgeving en leesbaarheid van het park. De ontwikkelaar wil zich daarom met een publieke erfdienstbaarheid over de parking engageren.

- Input Dienst Wegen:

Voor de Wegendienst is de publieke erfdienstbaarheid niet eenvoudig, het terrein is privaat domein. Ze oppert een aandeel van de bovengrondse parkeerplaatsen ondergronds te brengen in functie van een kwalitatievere inrichting en de leesbaarheid van de publieke erfdienstbaarheid.

- Input Dienst Stedenbouw:

Het ontwerp gaat uit van privaat terrein, maar zonder hypotheek op de publieke doorwaadbaarheid. Dienst stedenbouw wil de parking nog meer als een publieke straat zien.

- Input Kwaliteitskamer:

De Kwaliteitskamer meent dat stedenbouwkundig een goed voorstel voorligt, de figuur klaarzetten voor de toekomst is logisch. Het schema klopt, maar de praktisch juridische afspraken moeten nog gemaakt worden.

Het publiek park moet erg duidelijk, gebruiksvriendelijk en leesbaar zijn. Een verstoring van het perspectief is niet wenselijk. Mensen moeten gelokt worden in de lengterichting. De kwaliteit van de inrichting is erg belangrijk. De parking vormt mee de ontvangstruimte, dwarsparkeren is erg complex en onveilig ten aanzien van voetgangers en fietsers. Een centrale veiligheidszone kan hier mogelijks een oplossing vormen. Het conflict moet meer gepresenteerd worden, de Kamer ziet nog veel potentiële winsten ten aanzien van de

leesbaarheid en veiligheid.

5. Grens openbaar domein ter hoogte van WGC – afstemming op parkinrichting

- Input Kwaliteitskamer:

De begrenzing van het openbaar domein zal een belangrijke uitdaging vormen voor het landschapsontwerp. Niet enkel voor de zone tussen het WGC en blok A, maar ook voor de afscherming van het WGC naar het park toe. De situatie zal veranderen, en het WGC zal grenzen aan een publiek park, een terrein dat vandaag privaat is. Parkbezoekers moeten aanvoelen dat de tuin van het WGC privaat is. De golvende lijn is nog niet helder, hoe zal de overgang eruit zien? De boordsteen impliceert in het voorstel dat geen hekkens worden toegevoegd. Vanuit de centrale zone is niet duidelijk of rond het WGC wel een offset moet zitten.

Het WGC in de omgeving Watersportbaan is omgeven door openbaar domein. Ook daar werd lang gezocht op de begrenzing ervan.

De begrenzing van het WGC op het publieke park vraagt nog meer onderzoek, rekening houdend met de ontsluiting voor brandweer en vanuit de werking van het WGC.

De padenstructuur in het park moet integraal publiek kunnen worden, in het voorstel stopt het publieke pad nog op het wegje rond het WGC. De Kamer vraagt dit verder op te nemen in het landschapsontwerp.

- Input Groendienst:

Er worden veel schema's voorgesteld voor circulatie op de site, maar de Groendienst mist een logica en heldere keuzes voor circulatie in het publieke deel. De belevingspromenade komt uit op de logistieke zone. Ook de opbouw van de centrale knoop is niet helder. Vanuit de Tweekapellenstraat wordt men naar het park geleid, maar men wordt in het voorstel teveel geleid naar het private deel, waarna pas via aftakking de lus van het park wordt bereikt. De functies rondom worden via anderssoortige trajecten voorgesteld.

6. Centraal – woningen

- Input Kwaliteitskamer:

In het schema worden 11 grondgebonden woningen voorzien, de Kamer is van mening dat de twee centrale woningen weinig kwaliteit brengen in het schema en vraagt deze te verwijderen. Een wachtgevel met de driehoekige zone maken is niet wenselijk, en zeker niet in combinatie met de publieke erfgoedbaarheid. De Kamer oppert twee schakelwoningen te voorzien als afwijking, in lijn met het gezinsvriendelijk aandeel.

De oefening is niet helemaal helder: wat is de onbebouwde ruimte en de rekenfactor?

Afwijkingen op aantallen moeten verder worden doorsproken met Dienst Stedenbouw. Het compenseren van de twee woningen in het blok A moet verder worden bestudeerd.

Een oefening ligt nog in het verder verzuiveren van de intenties. Het park is in basis helder, deze intentie moet verder worden doorgeduwd: door de breedte te respecteren en de woningen naar achter te duwen. De gebouwen staan voor de bomen in het perspectief vanaf de Tweekapellenstraat. Ook de hoek ten aanzien van het park moet helder zijn. De Kamer vraagt een specifieke hoektypologie die het park rugdekking geeft. Ook het stallen van fietsen zal een uitdaging zijn voor de grondgebonden woningen.

7. Centraal - adressering en ontsluiting hulpdiensten

- Input Kwaliteitskamer:

De Kamer begrijpt het idee om de brandweerweg op de publieke doorsteek te leggen en niet door te trekken.

- Input Brandweer:

Het ziekenhuis wordt geadresseerd op de Kliniekstraat, maar het sportmedisch centrum wordt in de langse as voorzien. Op de hoek wordt blok A bereikbaar gemaakt. De brandweer begrijpt het standpunt voor de waardevolle bomen, en het niet doortrekken van de as. Echter in de aanleg kan de brandweerweg anders gematerialiseerd worden als asfalt.

De paden zijn voldoende om zaken te bereiken, echter de Igoica van de bewegingen is er nog niet. Hier moet verder op worden gestudeerd.

8. Centraal - opbouw Blok A

- Input Kwaliteitskamer:

De Kamer vraagt daarnaast ook het perspectief vanaf de Kliniekstraat zuiver te houden, en blok A te aligneren met het ziekenhuis en niet met de uitbouwjes. Daarnaast adviseert ze ook een langetermijnsvisie voor het verbindend stuk op te bouwen, er worden nog teveel ad hoc oplossingen voorgesteld. Het zijdelings stuk van Blok A blijft nog wat verweesd achter. De kruislijnen moeten helder. De visie op lange termijn vraagt verdere uitspraken.

De Kwaliteitskamer is het niet helemaal eens over de hoogte van blok A:

- Enerzijds lijkt blok A net te laag. Een gelijke hoogte met het ziekenhuisgebouw kan worden gelegitimeerd vanuit de grote ruimte en het park, en door het ziekenhuis zelf. 3m lijkt er niet meer toe te doen. De koppen mogen even hoog zijn.
- Daarnaast vraagt de gevel blok A mogelijks niet per se symmetrie, de hoogte moet worden bestudeerd ten aanzien van de woningen in de Jef Vandermeulenstraat.

OPVOLGING

De ziel van het project ligt in verhelderen, verduidelijken, en minder verrommelen zodat het geheel meer een ensemble kan zijn.

Het Med Tech en het woongebouw met sportcluster, blok A, zijn nu veel helderder. Echter de problematiek van het gebouw is verschoven naar de inrichting van de publieke ruimte. Het park moet de woonontwikkeling meer dienstbaar zijn. Ook de tuin tussen Blok A en het WGC moet meer dienstbaar worden ingericht. De bomen moeten meer ruimte worden gegeven, de ontsluiting brandweer moet helder, de toegankelijkheid en leesbaarheid van de publieke ruimte moet beter. Het karakter van de publieke ruimte moet worden vormgegeven. De aansluiting van de ruimte ten aanzien van gevels, hekkens, vertuining van het landschap,.. vraagt nog veel meer onderzoek.

SBM0292 - AZ Maria Middelaes Campus Gentbrugge Masterplan

26-8-2021 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0292 - AZ Maria Middelaes Campus Gentbrugge Masterplan
Archipl architecten
Revive



SITUERING

De projectsite is gelegen in Gentbrugge, en vormt een deel van het binnengebied in een groot bouwblok (XL bouwblok - superbouwblok) ontsloten via de Tweekapellenstraat en Kliniekstraat. Op de site bevinden zich de afdeling van het AZ Maria Middelaes, en enkele kleinere bijgebouwen.

Verder in het binnengebied buiten de projectzone bevinden zich een privaat woonzorgcentrum, en een gebouw voor het wijkgezondheidscentrum.

Wat wordt gepresenteerd is een masterplan. Voor Dienst Stedenbouw klopt het verhaal in verhouding tot de functies. Echter, conform de bouwblokvisie wordt aan de schil 3 bouwlagen toegestaan en in het binnengebied slechts twee. Omwille van de schaal van het bouwblok kunnen andere mogelijkheden worden onderzocht voor de inpassing van het programma. Zo is er nog geen eensgezindheid over de meergezinswoning in het binnengebied, of de schakeling van de eengezinswoningen aan de Tweekapellenstraat. Daarnaast lijkt de groenruimte nog niet op zijn plooi te vallen.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer omwille van:

- > SCHAAL: grootschalig programma, met wonen en polikliniek en ondernemershub
- > CONTEXT: ontwikkeling van binnengebied in XL bouwblok

ADVIES

De Kwaliteitskamer meent dat het masterplan op een heldere manier wordt gepresenteerd. Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Contour Masterplan

In het binnengebied in tweede orde staan nog gebouwen, van het woonzorgcentrum en het wijkgezondheidscentrum. Het wijkgezondheidscentrum is huurder van een vrij aftands gebouw, in de toekomst zal de huurovereenkomst op een gegeven moment stoppen en zal een toekomstige invulling aan de orde zijn. Daarnaast is het wijkgezondheidscentrum een erg buurtgericht programma, die nu erg verstopt ligt in het binnengebied.

Deze gebouwen dienen voor de Kamer ook deel uit te maken van het masterplan, huidig opzet lijkt kansen voor de toekomst te blokkeren of onvoldoende te benutten. Het lijkt weinig verkeerd om enthousiasme los te weken en daarbij buiten het eigen terrein te kleuren. Mogelijks bedenkt een buurman zich indien hij een schets ziet van de mogelijkheden op termijn.

Daarnaast ziet de Kamer dat ook de hoogspanningscabine niet werd opgenomen in het plan, door de technische renovaties, de Kamer mist nog robuustheid in het schema.

2. Opening Tweekapellenstraat

De doorwaadbaarheid wordt op een degelijke manier onderzocht, echter mist de Kamer nog de behandeling van de randen van het binnengebied. De contour van de studie valt samen met de eigendomsstructuur. De Kwaliteitskamer vraagt verder uit te zoomen, de randen van dit superblok vragen nog meer studiewerk.

In het bijzonder ter hoogte van de Tweekapellenstraat, een straat met zwaar verkeer en gesloten gevelwanden. De straat wordt ter hoogte van de projectsite doorbroken, en vormt een kostbaar moment. Het gat in het bouwblok is zeer welkom. De bestaande wachtgevel wordt aan een zijde behouden maar aan andere zijde bebouwd, waardoor onduidelijk is of de groene pit zo prominent zal worden.

Wachtgevels dienen te worden vermeden, de aankondiging van de publieke zone mag worden uitgedrukt op de rand. De bestaande wachtgevels kunnen worden verbeterd, maar zullen voor de Kamer nooit het ontwerp van een hoekwoning kunnen evenaren.

De Kamer stelt de invulling van de opening in vraag en oppert ze te behouden als permanente configuratie van het bouwblok. Of de toegang naar het park zou kunnen gemarkeerd worden met hoekgebouwtjes om de kwaliteit van de straat op te krikken, zodat het groen en de bomen tegen de straat aanschurken en het karakter van de binnenkant van het blok bijdraagt aan de kwaliteit van de Tweekapellenstraat. De bouwblokschil wordt gedeeltelijk dichtgebouwd, bijkomend wordt de ruimte dichtgenepen in tweede orde waardoor de opening naar het centrale publieke deel steeds kleiner wordt.

Ook aan zijde Kliniekstraat zou het park tot aan de straat moeten kunnen komen, vanaf deze laatste dient het park te worden bereikt vanaf een parking met dwarsparkeerplaatsen. De inhoudelijke uitdaging is om van iets achterliggend iets voorliggend te maken en naar de mens te kunnen brengen. In een omgeving van gezondheid lijkt dat een van de basisconcepten. De Kamer bepleit het onderzoeken van een verschuiving van programma, ze vraagt niet de dichtheid te verlagen.

3. Inpassing programma op de juiste plek

De Kwaliteitskamer oppert de grondgebonden woningen en meergezinswoning van plaats te wisselen, en de meergezinswoning bijgevolg aan straatzijde in te passen. De Kamer is niet

overtuigd dat deze meer footprint zal innemen, ten gevolge van ontsluiting voor hulpdiensten,.. De Kamer voelt een vorm van benepenheid waardoor de kwaliteit van de meergezinswoning nog niet op zijn plek zijn. Ze vraagt een inverse te onderzoeken als een ander scenario.

Daarnaast kunnen grondgebonden woningen in het binnengebied eveneens problematisch zijn voor de kwaliteit van het binnengebied. Mogelijks ligt een oplossing in een tussenschaal met fors hoekgebouw als kleine meergezinswoning, of met een aanzet van een omslaande figuur.

4. Kwaliteit buitenruimte

Globaal gezien gaat het voorstel voor de Kamer uit van wat gebouwd kan worden, maar nog te weinig vanuit de kwaliteit van de buitenruimte. Ze adviseert de omgekeerde redenering mee te nemen in de opbouw van nieuwe scenario's.

De grondgebonden woningen aansluiten tegen de woningen aan straat lijkt een correcte strategie, en het bouwen van een hoger volume naast het ziekenhuis lijkt evident. Maar het plan zorgt alsnog voor versnippering, met grote claim op een relatief klein stuk grond. De groene ruimte mag voor de Kamer een echte grote maat hebben, de driehoekige ruimte in de hoek heeft wel m²'s, echter met bedenkelijke kwaliteit. Elke m² vraagt studiewerk, er mag niet worden gemorst met ruimte.

In de ruimtelijke vormgeving van de groene ruimte haalt de Kamer sfeer aan. Niet enkel als gat in de wand als momentum, maar ook de hele groene ruimte en specificiteit van het programma dat eraan zit. Er wordt in de presentatie verwezen naar De Porre, als actief park. In dit gebied zal mogelijks eerder lichte en stilte gevraagd worden, wat belangrijke uitgangspunten zijn voor de vormgeving.

Een masterplan moet ver genoeg kunnen kijken, de methodiek moet ideeën willen vormen. Op een gegeven moment zullen bewoners worden geconsulteerd. Groenkwaliteit en publieke ruimte zijn hierin belangrijke aandachtspunten.

Er verdwijnen slechts een aantal bomen, maar net wel die twee markante vanuit het perspectief vanuit de Tweekapellenstraat. De Kamer vraagt of er andere overwegingen mogelijk zijn voor de positie van de ondergrondse parking.

5. Uitgangspunten onderzoek en scenario's

Het bouwblok is boeiend omwille van zijn maat, en de aanwezigheid van twee schalen. Aan zijde Kliniekstraat wordt de rand doorbroken door de hogere volumes. In het voorstel worden hogere volumes ook verschoven naar de zwakkere rug met woningen, waardoor privacy-issues zullen moeten worden opgelost. Voor de Kamer is belangrijk om kenmerken van het bouwblok langer vast te houden alvorens de zaken te mengen.

6. Woontypologie

In dichtheid is er allicht geen probleem, wel is aandacht nodig voor een gepaste typologie. Voor de Kamer ligt hierin nog een uitdaging, mogelijks wordt nog teveel gedacht vanuit de gangbare typologieën. Ze suggereert een meer natuurlijk symbiotisch samenleven met groen, zoals bij een hoeve op het veld maar dan voor een binnenstedelijke woonvorm aan groen. Een woonvorm waarbij het groen wordt versterkt en omarmt en niet noodzakelijk als een conflict wordt ervaren. De Kamer refereert naar The Royal Crescent in Bath, waar groen en woonvorm in elkaar haken.

Het bonte en mooie programma leidt tot typologische mogelijkheden. Stedenbouw in een binnenblok komt al snel op een typologisch discours, door de nood aan diversiteit.

7. Polikliniek

Er is weinig discussie over de keuze om het dens en compact volume met ondergronds

parkeren voorzien ter hoogte van het ziekenhuis. De keuze lijkt daar natureller op zijn plek. De andere ingrepen lijken nog niet gepast.

8. Ruimtebalans en evenwicht

Evenwicht is cruciaal in dit bouwblok, met het grote gebouw aan de Kliniekstraat, en ook het mooie bomenmassief. Het verdubbelen of verdrievoudigen lijkt meer in evenwicht met het versteend aandeel. Het bosje kan een bemiddelaar zijn naar de achtertuinen toe, en het forse volume aan de Kliniekstraat. De Kamer vraagt echt voluit te kiezen: voor stapelen, voor groen, voor grondgebonden wonen,.. omwille van de maat liggen daar nog vele kansen. Ook de Kamer wordt geconfronteerd met de uitrol van de bouwblokvisie, het is zoeken naar de juiste ruimtebalans, maar ook naar hybriditeit in gebruik, aanleg, kwaliteit, typologieën van zowel open ruimte als van wonen en andere programma's.

9. Scenario hoger bouwen

Vraag van de Kamer is om het blok niet klein te maken, te versnipperen en uit te verkavelen. In deze onderzoeksfase dienen zaken te worden getest, ten voordele van kwaliteit. Ze vraagt hoger te bouwen te onderzoeken en verantwoorden en enkel indien minder groen wordt ingenomen, en met een variant als secure aansluiting op de wachtgevels. Deze thema's verdienen exploratie. De Kamer wil het gesprek nog open houden, samen met de Dienst Stedenbouw. De richtlijnen die eerder werden meegegeven zijn standaard, maar vraag is de zoektocht tot de juiste kwaliteit voor dit grote XL bouwblok. Het antwoord dat voorligt lijkt nog te mager.

Mogelijks kan meer groen gemaakt worden indien achter het ziekenhuisgebouw hoger wordt gebouwd, op voorwaarde dat het volume met de meergezinswoning wordt geschrapt.

10. Dak publieke toegankelijkheid

De publieke toegankelijkheid van het dak is nog een premature vraag, en anekdotisch ten aanzien van de vraag tot scenario-onderzoek met hogere volumes. De Kamer oppert dat deze functie ook in het achterliggend gebouw kan worden geïntegreerd, of als paviljoentje in het park en toegankelijk voor de buur. Voor dit programma dienen logica's bedacht te worden die passen in het totale verhaal.

OPVOLGING

De Kamer mist nog varianten waarbij de scope van het terrein wordt bijgeschetst, en met andere schakelingen, onderzoek op typologieën, een adempjele in de straatwand, aaneengeschakeld groen,.. wat kan met meerdere scenario's.

De Kamer vraagt snel terug te komen om de dialoog verder te zetten. De mogelijkheden zijn op dit moment nog niet voldoende onderzocht.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.