



---

**2024\_CBS\_07381 OMV\_2023135360 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 14 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van een clubhuis - met openbaar onderzoek - Schoonzichtstraat en Soenenspark, 9051 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 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; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Ewaco NV met als contactadres Edestraat 5, 8020 Oostkamp heeft een aanvraag (OMV\_2023135360) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 14 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van een clubhuis
- Adres: Schoonzichtstraat 33A, Soenenspark 9 en 10, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nrs. 84G, 84H, 84F, 269D3 en 269C3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 april 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 juli 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag bevindt zich op de hoek van de Schoonzichtstraat en Soenenspark in Sint-Denijs-Westrem. De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Aan de Kortrijksesteenweg, vlakbij, bevinden zich gebouwen met kantoorfuncties en woonfuncties. Aan de noordwestelijke zijde bevindt zich een grootschalige detailhandelszaak.

De aanvraag heeft betrekking op een bestaande tennisclub met clubhuis.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag betreft het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 14 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van een clubhuis. Ter hoogte van het bestaande clubhuis worden dus twee meergezinswoningen gebouwd terwijl drie van de vier tennisvelden behouden blijven.

Qua inplanting komen de twee gebouwen wordt er voor gekozen om de hoek onbebouwd te laten. Het volume dat aan de noordzijde komt, kant van het Soenenspark, komt op 5 m van de rooilijn en op minimum 10 m van de linker perceelsgrens. Het gebouw is 15 m breed en 15,9 m diep. Er worden drie bouwlagen voorzien met een plat dak (nokhoogte bedraagt 9,68 m). Er worden per verdiep telkens twee appartementen voorzien.

Het volume dat aan de westzijde komt, kant Schoonzichtstraat, komt tot op 5,75 m van de rooilijn en op 5,98 m van de grens van het perceel met de tennisvelden. Dit gebouw is 15 m diep en circa 24 m breed. Ook dit gebouw bestaat uit drie bouwlagen met een plat dak. In het rechterdeel zit op het gelijkvloers een inrit naar een ondergrondse garage. Verder worden er twee appartementen voorzien en een distributiecabine. Op het eerste en 2<sup>de</sup> verdiep komen telkens drie appartementen.

De gevels worden gematerialiseerd aan de hand van een grijs-beige buitenbepleistering.

Tussen de gebouwen wordt een afstand van circa 7,3 m bewaard. De inplanting is zodanig gekozen dat de twee gebouwen op elkaar zijn uitgelijnd. Op die manier dat er geen inkijk is van de achterkanten naar de zijkanten.

De ondergrondse garage bestaat uit 19 parkeerplaatsen, ruimte voor fietsers en bergingen. Vanuit de parkeergarage is er een trappen- en lifthal naar beide gebouwen.

Qua omgevingsaanleg wordt een pad voorzien naar de ingang van de gebouwen. Veder is er een oprit naar de ondergrondse parkeergarage helemaal rechts aan de Schoonzichtstraat. Er wordt nog verharding aangelegd tussen de gebouwen (75 m<sup>2</sup>).

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

- Op 08/02/2021 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor de exploitatie van een tennisclub met waterput (OMV\_2021019017).
- Op 20/05/2021 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een grondwaterwinningsput voor de berekening van tennisvelden (OMV\_2021033703).

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 18/05/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 1 kerselaar. (1995/70048)
- Op 27/10/2006 werd een weigering afgeleverd voor de plaatsing van 4 masten ter verlichting van de tennisterreinen. (2006/70105)
- Op 27/10/2006 werd een weigering afgeleverd voor de plaatsing van 4 masten ter verlichting van de tennisterreinen. (2006/70105)
- Op 06/09/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 4 masten ter verlichting van de tennisterreinen k.t.c. st. denis vzw. (2007/70102)
- Op 07/01/2010 werd een vergunning afgeleverd voor regularisatie plaatsen tuinhuis. (2009/70205)

### **3. WIJZIGINGSAANVRAAG**

Op 18 juni 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 26 juni 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Aanvankelijk was een ongunstig intern advies afgeleverd m.b.t. de impact op het openbaar domein gebaseerd op het advies van de brandweer. In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de wijzigingslus voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen. Er werden na het openbaar onderzoek wijzigingen aangebracht. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe, en heeft opnieuw advies gevraagd aan de brandweer. Het aangepaste voorwaardelijk gunstige advies is daarvan het resultaat. Aangezien het bijgevoegde stuk geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg heeft, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

### **BEOORDELING AANVRAAG**

---

#### **4. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** 1<sup>ste</sup> advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 mei 2024  
OMV\_2023135360:

**Voorwaardelijk gunstig** 2<sup>de</sup> advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 juli 2024:  
*Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

*Bijzondere aandachtspunten:*

- *De ventilatieopening van de distributiecabine mag niet uitkomen in een ander compartiment, nl de parking.*
- *De deuren van berging 13 en fietsenberging die rechtstreeks in de parking komen moeten een (bij brand) zelfsluitende deur EI1 60 zijn.*
- *Er dienen nog rookdetectoren voorzien te worden in de distributiecabine en de fietsenberging.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 15 mei 2024 onder ref. AD-24-415:

#### **Drinkwater**

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

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

*We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de bouw van de twee meergezinswoningen met in totaal 14 wooneenheden, ondergrondse parking voor 19 wagens, bovengrondse en ondergrondse fietsenstalling voor in totaal 51 fietsen.*

*We verwijzen u hiervoor ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website [www.farys.be](http://www.farys.be), bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.*

*Ons advies is gunstig.*

#### **Riolering**

*Met ingang van 01/01/2024 (=aanvraag advies omgevingsvergunning) behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:*

- \* bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*
- \* bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (=vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup>).*

*Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad Gent op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad Gent werd overgemaakt advies verleend worden.*

*In de toekomst is er echter een rioleringsproject voorzien maar dit project bevindt zich heden nog in de ontwerpfasen. Een concrete startdatum is bijgevolg ook nog niet gekend. Inlichtingen betreffende het rioleringsproject kunnen ingewonnen worden bij Projectleider Peter Van Caeter ([peter.vancaeter@farys.be](mailto:peter.vancaeter@farys.be)).*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 11 april 2024 onder ref. 5000065195:

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

*Onderhandelingen voor een nieuwe distributiecabine zijn lopende.*

*De bouwheer moet verdere afspraken met onze dienst patrimonium maken voor oplevering lokaal in gebouw.*

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

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

*Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.*

*Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000065195. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 14 juni 2024 onder ref. MS 613580:

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

*\* Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*

*\* Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

*Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen:*

*<https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*

*\* De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

*\* Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [werven.a12@proximus.com](mailto:werven.a12@proximus.com).*

*Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze*

*klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op*

*[www.proximus.be/bouwen](http://www.proximus.be/bouwen).*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 10 april 2024:

*Netuitbreiding nodig:*

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

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

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

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

*Wyre => Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen - 015/89 91 10 - cbs@wyre.be*

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

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8*

*weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*

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

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.*

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

## **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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent. Hiervoor zijn geen voorschriften van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

### **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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

#### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

Zie waterparagraaf.

### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***5.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **6. WATERPARAGRAAF**

### ***6.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

### ***6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

#### ***Droogte***

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

Er worden twee hemelwaterputten voorzien van elk 10.000 l. Daarnaast worden ook twee septische putten van 7.000 l geplaatst en een overloop naar een infiltratiezone. De platte daken worden aangelegd als groendak met een buffervolume van 50 l/m<sup>2</sup>. Er wordt gewerkt met een koolstoffilter waardoor het water van het groendak gefilterd en ook hergebruikt kan worden. Er is voldaan aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

#### ***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### ***Overstromingen***

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

#### ***Waterkwaliteit***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### ***6.3. Conclusie***

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag 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. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 april 2024 tot en met 16 mei 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften en werd 1 petitielijst (255 ondertekenaars) ingediend.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

1. Drie bouwlagen zijn te hoog. De meeste woningen in de buurt zijn maar één bouwlaag hoog. Sommige met een zadeldak dat vooral gebruikt wordt als zolder.
2. Appartementengebouwen horen niet thuis in de wijk. Men verwijst naar de woningtypetoets en het feit dat er enkel eengezinswoningen in de buurt voorkomen.
3. Impact naar
  - a. Inkijk/privacy (vanop de terrassen).
4. Waardevermindering
5. Geen garantie dat de tennisvelden behouden blijven. De overeenkomst met de tennisclub duurt tot 2026.
6. De ruimtelijke draagkracht wordt overschreden. Het is niet correct om enkel de hoek te bekijken.
7. Verhardingsgraad is te groot.
8. Mobiliteit
  - o Locatie inrit ligt op een gevaarlijke plek.
  - o Vraag om te werken met een verkeerslicht op de projectgrond.

### ***Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:***

1. Bouwhoogte  
Binnen stad Gent worden verschillende schalen gehanteerd. De 'basisschaal' van

drie bouwlagen is in principe overal van toepassing in Gent. Dit is een Gentse schaal die toelaat om meer programma te realiseren met een zelfde footprint. Door de specifieke hoekligging (Schoonzichtstraat/Soenenspark) bij het binnenrijden van de wijk is deze hoogte hier stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar.

Aan de linkerkant wordt er een afstand van minimum 10 m tot de aanpalende perceelsgrens gehouden. Hierdoor zal de impact van de hoogte van het nieuwe gebouw aan Soenenspark voldoende beperkt zijn. Ter hoogte van de Schoonzichtstraat bevindt zich aan de overzijde de Carrefoursite en aan de rechterkant bevinden zich de tennisvelden. Hierdoor is de impact naar de omliggende gebouwen ook erg beperkt.

De gebouwen komen tot op circa 5 m van de bestaande weg. De breedte van de weg zorgt opnieuw voor voldoende afstand tot aan het perceel aan de overkant van het Soenenspark. Er bevinden zich ook heel wat bomen aan die zijde die de impact naar inkeer nog verder beperken.

## 2. Appartementsgebouw

De woningtypetoets is gelet op de grootte van het terrein (> 1.500 m<sup>2</sup>) niet van toepassing. De reden waarom de woningtypetoets voor grotere percelen niet gehanteerd wordt is dat er veel meer ruimte is om een appartementstypologie te laten integreren in de omgeving. Er is meer ruimte om de impact van de hoogte voldoende te beperken, parkeren ondergronds te gaan opvangen, .... Dit is hier heel concreet ook het geval. Het nieuwe gebouw aan Soenenspark houdt een minimale afstand van 10 m tot het dichtstbijzijnde perceel. Dit is een vrij grote afstand, wetende dat een vrij zijtuinstrook vaak 3 m bedraagt. Ter hoogte van de Schoonzichtstraat bevinden zich aan de overzijde van het nieuwe gebouw geen woningen en aan de zuidkant (de rechterkant) bevinden zich de tennisterreinen.

## 3. Impact

### a. Inkeer/privacy

Vanwege het feit dat hier op een hoek wordt gebouwd en er aan de overzijde van de Schoonzichtstraat een grootschalige detailhandelszaak bevindt en ten zuiden de tennisvelden behouden blijven is het vooral belangrijk de mogelijke inkeer of impact op privacy aan de linkerkant (de oostkant) te bekijken en dit ter hoogte van het aanpalende perceel aan Soenenspark. Aan die linkerkant komt het gebouw vooraan op 10 m van de perceelsgrens en achteraan ca. 13 m. Dit is een vrij grote afstand. Doorgaans worden vrijstaande gebouwen op 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen geplaatst. Enige inkeer of impact naar privacy valt niet uit te sluiten maar deze is door de grote afstand voldoende beperkt. Het gebouw krijgt een bouwdiepte van 15 m. De bestaande woning op het aanpalende perceel kent een veel grotere bouwdiepte.

Er kan geconcludeerd worden dat de impact naar inkeer/privacy door de specifieke inplanting en afstand tot de perceelsgrenzen voldoende beperkt is.

4. Waardevermindering  
Waardeverminderingen zijn geen stedenbouwkundige aangelegenheden en worden dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument.
5. Behoud tennis  
Het is wel degelijk de bedoeling dat de tennisvelden behouden blijven en dat deze gronden later niet ontwikkeld worden. Dit is immers een belangrijke argumentatie om de twee appartementsgebouwen te laten inpassen en dit zowel op vlak van dichtheid als stedenbouwkundige inpassing (afstanden tot gebouwen). In de bijzondere voorwaarden wordt benadrukt dat de tennisvelden behouden moeten worden. Dit geeft garantie naar de toekomst. Dit blijft wel woongebied volgens het gewestplan maar het feit dat de aanvraag ook de gronden van de tennis omvat en de motivatie voor de appartementsgebouwen in deze aanvraag grondig wordt gemotiveerd alsook dat er in de voorwaarden staat dat de tennisvelden behouden moeten worden, toont aan dat het niet de bedoeling is om deze gronden op korte termijn te gaan ontwikkelen.
6. Ruimtelijke draagkracht  
De draagkracht wordt in dit geval bekeken op de totale site (inclusief de tennisvelden). Bovenstaande toont aan dat het effectief de bedoeling is om de tennis te behouden. Hierdoor is het een correcte redenering om de draagkracht in zijn totaliteit te gaan bekijken. Dit is bovendien de enige garantie om een recreatieve invulling zoals tennis hier nog te gaan behouden.  
De dichtheid op het ruimere bouwblok ligt tot slot nog veel lager dan de vooropgestelde 25 woningen/hectare in de groeistad van stad Gent.
7. Verhardingsgraad  
Het klopt dat de tennisvelden een belangrijke mate van verharding met zich meebrengen. Dit is echter in de bestaande situatie ook zo. De projectsite is in de bestaande situatie grotendeels verhard (4 tennisvelden + oefenterrein) en een clubhuis met veel verharding errond. In de nieuwe toestand wordt er een tennisveld minder voorzien en wordt er compacter gebouwd. De hoek blijft volledig vrij van bebouwing en of verharding. De ruimtebalans in de nieuwe toestand is eerder positief dan negatief.
8. Mobiliteit
  - a. Locatie inrit
    - i. Eerst en vooral dient er benadrukt worden dat het aantal verkeersbewegingen van en naar deze site vrij beperkt is. Er worden 19 ondergrondse plekken voorzien. Verder zijn er meerdere mogelijkheden om het deel van de wijk te gaan ontsluiten naar de Kortrijksesteenweg. Niet alle wagens rijden via de Schoonzichtstraat naar de Kortrijksesteenweg. Tot slot is de helling voor de eerste 5 m beperkt tot 4% om de verkeersveiligheid te garanderen. Dit laat het toe om bij het in- en uitrijden voldoende tijd te nemen om eventueel verkeer op de Schoonzichtstraat tijdig te spotten.

b. Verkeerslicht

De suggestie om te werken met verkeerslichten in de ondergrondse parkeergarage worden mee opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

De aanvraag omvat de sloop van het bestaande clubhuis, het bouwen van twee meergezinswoningen en het behoud van drie tennisvelden.

De sloop van het clubhuis is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het gaat om een vrijstaand gebouw zonder erfgoedwaarde, het maakt ook geen deel uit van een harmonisch geheel van gebouwen.

#### **9.1. Functionele inpasbaarheid**

De aanvraag omvat zowel de bouw van twee meergezinswoningen als het behoud van de tennisvelden. Dit laatste is belangrijk om de bestaande verwevenheid van recreatie en wonen te behouden. De densiteit wordt op het totaalproject (inclusief de tennisvelden) bekeken. Er worden 14 appartementen voorzien, samen met de bestaande woning aan de Schoonzichtstraat komt dit neer op een woondichtheid van ca. 25 we/ha (van 5.900 m<sup>2</sup>). Dit ligt in lijn met de woondichtheid die we in de groeistad van stad Gent verwachten of nastreven. Om te garanderen dat de tennis behouden wordt, wordt het behoud in de bijzondere voorwaarden opgenomen.

Gelet op de grootte van de projectsite (> 1.500 m<sup>2</sup>) is de woningtypetoets niet bindend. Er is geen voorkeur voor een bepaalde woontypologie. Het voorzien van twee meergezinswoningen kan zich met andere woorden hier functioneel inpassen. De footprint van de 2 te realiseren gebouwen is ongeveer even groot als de bestaande villa's in de buurt. Echter worden hier op een vergelijkbare oppervlakte wel meer woonentiteiten gerealiseerd.

Artikel 4.3.1 paragraaf 2 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening dient te houden met de in de omgeving bestaand toestand, doch kan het ook de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement in rekening brengen. Dit is hier het geval. Er wordt een verdichting gerealiseerd op de totale projectsite, inclusief de tennisterreinen.

Als enkel de bestaande toestand geldt als beoordelingsgrond is een verdichting in een gebied met een lage densiteit nooit een optie.

In onderstaande wordt aangetoond dat het gevraagde gaat om een kwalitatieve verdichting met respect voor de omgeving.

#### **9.2. Schaal/inplanting**

De twee nieuwe meergezinswoningen zijn voorzien van drie bouwlagen. Deze bouwhoogte komt in de onmiddellijke omgeving van de wijk nog niet voor. Deze bouwhoogte is wel in overeenstemming met de 'basisschaal' uit Ruimte voor Gent. Dit is een Gentse schaal die in principe overal kan toegepast worden. Omwille van de specifieke hoekligging met enkel een rechtstreeks aanpalende woning aan de oostzijde van het Soenenspark is de impact van drie bouwlagen voldoende beperkt. Ten zuiden van het terrein bevinden zich de tennisvelden en en

westen een detailhandelszone. Het is net deze specifieke ligging die het toelaat om hier hoger te bouwen dan in de omliggende omgeving.

Het gaat om een verdichtingsproject waarbij er 14 nieuwe entiteiten worden gerealiseerd. Er gaat voldoende aandacht naar een goeie inplanting, op ruime afstanden van de perceelsgrenzen. Het parkeren wordt ruimte-efficiënt onder de grond georganiseerd en er blijft nog voldoende volle grond over om als effectieve tuinzone te kunnen functioneren.

Er kan geconcludeerd worden dat deze aanvraag een kwalitatieve verdichting betreft met respect voor de omgeving. De specifieke hoekligging, de ruime afstanden tot de perceelsgrenzen en het behoud van een recreatieve functie (de tennis) resulteren in een stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar project.

### **9.3. Natuurtoets**

Er worden drie bomen geroid ter hoogte van de nieuw aan te leggen ondergrondse parkeergarage.

De hoogstammige bomen in de noordwestelijke en zuidoostelijke hoek van het perceel worden behouden als basis voor 2 collectieve buitentuinen. Het rooien van de bomen kan, mits compensatie, gunstig beoordeeld worden. Ter hoogte van de Schoonzichtstraat blijft het bestaande haagmassief behouden en wordt doorgetrokken ter hoogte van de grens met de zuidelijke tennisterreinen.

Voor de bouw van de kelder zal een bemaling noodzakelijk zijn. Om de impact van verdroging op de bomen ter hoogte van het perceel en binnen de invloedzone van de bemaling te beperken dienen maatregelen voorgesteld te worden bij de bemalingsaanvraag.

Om de impact op de bomen tijdens de bouwwerken te beperken dient een boombeschermingszone afgebakend te worden met werfhekkens .

Voor het maximaal behoud van de bomen tijdens de bemaling en bouwwerken moet er een boomdeskundige ETW worden ingeschakeld.

### **9.4. Omgevingsaanleg**

Een deel van de tuinzone wordt onderkelderd door de ondergrondse parkeergarage. Er blijft echter voldoende ruimte (circa 300 m<sup>2</sup> in de achtertuin) over om te voldoen aan de gangbare 20 m<sup>2</sup> groen per entiteit. Daar staan ook in het inplantingsplan bomen ingetekend. Deze kunnen dienen als zone om de compensatie van de te rooien bomen te voorzien.

### **9.5. Mobiliteitstoets**

#### Parkeerrichtlijnen

Het parkeerluik wordt beoordeeld aan de hand van de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens de parkeerrichtlijnen berekend aan de hand van drie objectieve criteria: 1) de functie, 2) de ligging, 3) de grootte

Rekening houdend met deze criteria moeten er volgens de richtlijnen 42 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners worden voorzien. Daarnaast vragen we ook minstens 6 fietsparkeerplaatsen voor de gebruikers van de tennisvelden.

Verder moeten ook minimaal 11 en maximaal 28 autoparkeerplaatsen voor de bewoners worden ingericht, en minimaal 3 en maximaal 7 voor de bezoekers. De gebruikers van de tennisvelden moeten deze bezoekersparkeerplaatsen ook kunnen gebruiken.

#### Fietsparkeren

Er worden voldoende fietsparkeerplaatsen ingericht: 42 voor de woonfunctie en 12 voor de tennisvelden. Jammer genoeg worden de fietsparkeerplaatsen voor bewoners wel exclusief in de ondergrondse bouwlaag voorzien, waardoor het gebruikscomfort niet optimaal zal zijn. Voor sommige doelgroepen (bv. senioren of personen met een fysieke beperking) is het overbruggen van het niveauverschil zelfs niet mogelijk. Ook voor buitenmaatse fietsen is dit niet ideaal. Gelukkig doet de bouwheer wel een duidelijke inspanning om de helling naar de ondergrondse fietsenberging zo gebruiksvriendelijk mogelijk te ontwerpen. Afscheiden van de helling voor het gemotoriseerde verkeer, wordt er luie trap met fietsgoten voorzien. Voor het overige voldoen alle fietsparkeerplaatsen aan de stedelijke ontwerprichtlijnen en garanderen deze voldoende gebruikscomfort.

#### Autoparkeren

De bouwheer voorziet voldoende parkeerplaatsen: 14 voor de woonfunctie en 5 voor de bezoekers en gebruikers van de tennisvelden.

Wel schuilt er een gevaar in het feit dat de autoparkeerplaatsen voor de gebruikers van de tennisvelden onder de meergezinswoningen worden voorzien. Als op termijn de link tussen de meergezinswoningen en de tennisvelden vervaagt, dreigt ook de link tussen de tennisvelden en deze 5 parkeerplaatsen te verdwijnen. In dat scenario ontstaat het risico dat de gebruikers van de tennisvelden hun wagen opnieuw -zoals vandaag gebeurt- op de openbare bermen zullen parkeren.

Dit risico wordt gelukkig beperkt omdat er een duidelijke looplijn en paadje wordt voorzien tussen de ondergrondse parkeerplaatsen en de tennisvelden. Wel nemen we als voorwaarde voor een gunstig advies nog eens uitdrukkelijk op dat de 5 parkeerplaatsen voor de bezoekers van de wooneenheden en tennisvelden niet individueel mogen worden verkocht aan de bewoners en steeds moeten blijven functioneren als vrij toegankelijke parkeerplaatsen voor de bezoekers van beide functies.

#### Circulatie

Wat dit punt betreft, volstaat het op te merken dat

- de verkeersstromen op en naar de site i.f.v. verkeerveiligheid voldoende gescheiden zijn;
- er slechts 1 toegang voor wagens wordt voorzien en het aantal potentiële conflictpunten met het verkeer op het openbaar domein dus beperkt blijft tot het minimum;
- er voldoende bufferruimte is (> 5 m) tussen de rooilijn en de helling naar de ondergrondse parking. Chauffeurs kunnen hun wagen hierdoor eerst tot stilstand brengen vooraleer ze het openbaar domein oprijden. Ook dit gegeven draagt bij tot een verkeersveilig ontwerp.

#### **CONCLUSIE**

---

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

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2023135360 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 14 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van een clubhuis aan Ewaco nv (O.N.:0424652241) gelegen te Schoonzichtstraat 33A, Soenenspark 9 en 10, 9051 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:**

#### Voorwaarden uit adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 juli 2024).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 15 mei 2024, met kenmerk AD-24-415) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 11/04/2024, met kenmerk 5000065195) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 14/06/2024, met kenmerk MS 613580) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 10/04/2024, met kenmerk MS 613580) moeten strikt nageleefd worden.

#### Behoud tennis

De tennisvelden dienen behouden worden. Ze maken integraal deel uit van het projectgebied.

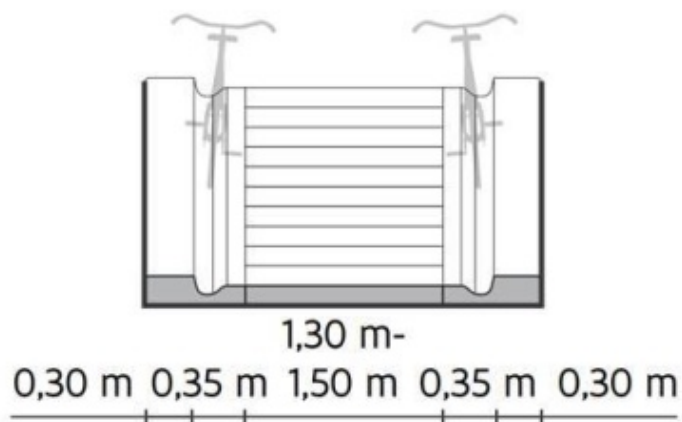
#### Bomen

- Heraanplanting van minimaal 3 hoogstammige bomen ( HS 12/15) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw tenminste 2 m van de perceelsgrens.
- Om de impact van verdroging op de bomen ter hoogte van het perceel en binnen de invloedzone van de bemaling te beperken dienen maatregelen voorgesteld te worden bij de bemalingsaanvraag.
- Om de impact op de bomen tijdens de bouwwerken te beperken dient een boombeschermingszone afgebakend te worden met werfhekkens .

Voor het maximaal behoud van de bomen tijdens de bemaling en bouwwerken moet er een boomdeskundige ETW worden ingeschakeld.

#### Mobiliteit

- Er dient een lichtengeregeld systeem voor het in- en uitrijden in de ondergrondse parkeergarage geïnstalleerd worden.
- De 5 parkeerplaatsen voor de bezoekers van de wooneenheden en tennisvelden mogen niet individueel worden verkocht. Ze mogen m.a.w. niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen van de bewoners. Ze moeten visueel duidelijk worden aangeduid als parkeerplaatsen voor de bezoekers van de tennisvelden of woningen. In het huishoudelijke reglement dient ook duidelijk beschreven te staan dat deze 5 parkeerplaatsen steeds moeten blijven functioneren als parkeerplaatsen voor de bezoekers van de tennisvelden en woningen.
- Bij de uitvoering van de helling naar de ondergrondse fietsenberging dient onderstaande figuur gerespecteerd te worden.



- De deur op maaiveldniveau die naar de luie trap met fietsgoten leidt, dient een netto vrije doorgangsbreedte van minstens 1,10 m te hebben. Ook de deur in de ondergrondse bouwlaag die naar de fietsenberging leidt, dient een netto vrije doorgangsbreedte van 1,10 m te hebben.

#### Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een

huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

\* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen)).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

\* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijngeurhinder](http://www.farys.be/richtlijngeurhinder). De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer)

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

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

#### Openbaar domein

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Paden richting de voordeur zijn te beperken tot een breedte van maximum 1,5 meter, het plan is in die zin aan te passen.

Er zal slechts één oprit – voor de ondergrondse parking - met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf de 2 paden en de oprit op openbaar domein te voorzien.

Na het beëindigen van de werken zullen deze op het openbaar domein aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De correcte perceelsgrens/rooilijn is door de landmeetcel uit te zetten, indien nodig is de haag/afsluiting van het perceel te verzetten/aan te passen. Er dient een controle te gebeuren na het uitzetten van de rooilijn door de landmeetcel van de Stad en dit minstens 14 dagen voor start van de werken. <https://stad.gent/nl/openingsuren-adressen/landmeetcel-bouwlijn-rooilijn>

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen 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.

Verhardingen mogen niet afwateren op het openbaar domein, er dienen hiervoor maatregelen genomen te worden t.h.v. het toegangspad van gebouw A.

### **Artikel 3:**

#### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### 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](mailto:wegen@stad.gent) of per 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).

##### 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.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.**

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

### **Artikel 100.**

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

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

### **Artikel 101.**

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden

geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ingesteld.

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

De beroepsindieners 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 beroepsindieners 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\_07381 - OMV\_2023135360 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 14 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van een clubhuis - met openbaar onderzoek - Schoonzichtstraat en Soenenspark, 9051 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023135360**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_Soensenspark_G_N_A_Zuidgevel.pdf	eXmpt5wMf1amZVQB7MF80w==
BA_Soensenspark_G_N_A_Noordgevel.pdf	7CbfMkhVGT7vQJawOWPD4A==
BA_Soensenspark_G_N_A_Oostgevel.pdf	99nFygzNe+6/MctPZsf0sQ==
BA_Soensenspark_G_N_A_Westgevel.pdf	YB6fu3XD+PE05dMplE4V7g==
BA_Soensenspark_G_N_B_Noordgevel.pdf	8rAtSBomaFO+nk+zG8TAhA==
BA_Soensenspark_G_N_B_Oostgevel.pdf	9ktxq8EW6nkhxpWjRgpV8A==
BA_Soensenspark_G_N_B_Westgevel.pdf	pL7rAHCJDJr2/nDi61TeQw==
BA_Soensenspark_G_N_B_Zuidgevel.pdf	YHjTw0Qyp44URPGLN6T/+A==
BA_Soensenspark_I_B_Inplantingsplan.pdf	9E2iJsdHletIXjops3MGOQ==
BA_Soensenspark_I_N_Inplantingsplan.pdf	vImjCL04iq4/B5tQY5EoeQ==
BA_Soensenspark_L_N_legende.pdf	FQRlITY+7owp0Gsrh1hEFA==
BA_Soensenspark_P_B_afbraakplannen+0.pdf	rd6Va7uexq0nEh3wnpHE1g==
BA_Soensenspark_P_B_afbraakplannen+1.pdf	jHRTGaRRGyhfyZIG7ekJEw==
BA_Soensenspark_P_N_-1.pdf	GOCPKEDyCeirZ3CW73Ykg==

BA_Soenspark_P_N_+0 A.pdf	FcE6rJdArc3lowpxZOaUrw==
BA_Soenspark_P_N_+0 B.pdf	VZ1LPiL06SUjbDzhHMmCzQ==
BA_Soenspark_P_N_+1 A.pdf	6Hqyl4aYxeA6Kghh87ZGJw==
BA_Soenspark_P_N_+1 B.pdf	bBbCKA1dWUG/r6tNHjFgxA==
BA_Soenspark_P_N_+2 A.pdf	+XP29OdQvH1LY/jvmJ0Xgg==
BA_Soenspark_P_N_+2 B.pdf	JZEikY5hJ6YgGgp4PlxQsg==
BA_Soenspark_P_N_Dak A.pdf	JSzPQRZ2P8clc8gooG7wew==
BA_Soenspark_P_N_Dak B.pdf	RdQZc9EV9Et5BcTqNenrbg==
BA_Soenspark_P_N_Riolering.pdf	BOcc3+A6ZV4gOuO/CJpxQg==
BA_Soenspark_P_N_rioleringschema.pdf	noG3FriYUSqcUCmAiZfETg==
BA_Soenspark_S_N_SnedeAA'.pdf	9QgQ8M9Uik1BZtXvYZLNMQ==
BA_Soenspark_S_N_SnedeBB'.pdf	NyFRTvmZnXWXvA2P/6VNHg==
BA_Soenspark_S_N_SnedeCC'.pdf	B1ca4WIPiRbpZP4CB7TFaw==
BA_Soenspark_S_N_SnedeDD'.pdf	g+Q2V7LE9rkQAZgxMcNZPQ==