



2024_CBS_07782 OMV_2024010341 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met doorgang naar een privaat binnengebied, na slopen van de bestaande schoolgebouwen en het grotendeels ontharden van de initiële speelplaats - zonder openbaar onderzoek - Kliniekstraat, 9050 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 augustus 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen;
Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen-voorzitter
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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

TROFP BV met als contactadres Brusselsesteenweg 119, 9090 Melle heeft een aanvraag (OMV_2024010341) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning met doorgang naar een privaat binnengebied, na slopen van de bestaande schoolgebouwen en het grotendeels ontharden van de initiële speelplaats
- Adres: Kliniekstraat 48, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nr. 337L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 juni 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langs de Kliniekstraat in het centrum van de deelgemeente Gentbrugge. Het perceel maakt daarbij deel uit van het bouwblok begrensd door de Kliniekstraat, de Vredestraat en de Jan Dhondstraat. Het bouwblok wordt langs de straatzijden gekenmerkt door gesloten bebouwing (type rijwoningen) bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met zadeldaken. Aan de overzijde van de Kliniekstraat bevindt zich het ziekenhuis Maria Middelaes en het rust- en verzorgingstehuis Ter Hovingen. Langs de straatzijde beschikt deze bebouwing over vier tot zeven bouwlagen afgewerkt met platte daken.

PLAATS

Het perceel van aanvraag is overwegend gelegen in het binnengebied van het bouwblok en beschikt over een totale oppervlakte van 1947,50m². Het perceel loopt op twee plaatsen door tot aan de straatzijde. Een eerste doorsteek bevindt zich aan de Kliniekstraat gelegen tussen de panden Kliniekstraat 50 (linkeraanpalende) en Kliniekstraat 48 (rechteraanpalende). Hier beschikt het perceel over een breedte van 17,63m. Een tweede doorsteek bevindt zich langs de Jan Dhondstraat tussen de panden Jan Dhondstraat 11 (linkeraanpalende) en Jan Dhondstraat 15 (rechteraanpalende). Hier beschikt het perceel over een breedte van 2,30m.

MORFOLOGIE

Langs de Kliniekstraat beschikt het perceel over een hoofdvolume van twee bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Het hoofdvolume beschikt langs de straatzijde over een breedte van 7,72m en is dwars gericht op de Kliniekstraat. De bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt 34,92m langsheen de rechterperceelsgrens (Kliniekstraat 48). De kroonlijsthoogte en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt daarbij respectievelijk 9,95m en 13,82m. De horizontale dakoppervlakte van het volume bedraagt 269,58m².

In de noordwestelijke binnenhoek van het perceel bevindt zich een tweede hoofdvolume van twee volwaardige bouwlagen. Het eerste deel van het volume is daarbij afgewerkt met een plat dak en een tweede volume is afgewerkt met een zadeldak. Het deel met het platte dak beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 8,28m en reikt tot tegen de achterperceelsgrens (Vredestraat 43-45). Het tweede deel afgewerkt met een zadeldak beschikt over een kroonlijsthoogte en nokhoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 9,25m en 13,87m. De rechterzijde van het hoofdvolume bevindt zich tegen de rechterperceelsgrens (Jan Dhondstraat 25-29). De horizontale dakoppervlakte van het volume bedraagt 139,20m².

Tot slot beschikt het pand over twee bijgebouwen. Het eerste bijgebouw bevindt zich vanaf de Kliniekstraat tot tegen de achterperceelsgrens (Vredestraat 69) en loopt langsheen de linkerperceelsgrens (Kliniekstraat 50). Het betreft een overdekte buitenruimte afgewerkt met een lessenaarsdak met een kroonlijsthoogte en nokhoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van respectievelijk 2,69m en 4,45m. De horizontale dakoppervlakte van het volume bedraagt 91,96m².

Het tweede aanbouwvolume verbindt de twee hoofdvolumes en loopt langsheen de achterperceelsgrens (Vredestraat 45-65). Het betreft een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte en nokhoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) bedraagt respectievelijk 3,62m en 5,22m. De horizontale dakoppervlakte van het volume bedraagt 244,35m².

PROGRAMMA EN INDELING

De gebouwen op het perceel betreffen een voormalig schoolgebouw (gemeenschapsvoorziening). In het eerste hoofdvolume (zijde Kliniekstraat) bevindt zich op het gelijkvloers een polyvalente zaal, een keuken en een eerste leslokaal. Op het eerste verdiep bevinden zich vier bijkomende klaslokalen. Onder het hellend dak bevindt zich een zolderberging.

In het tweede hoofdvolume, gelegen in het binnengebied, bevindt zich op het gelijkvloers een eetzaal en keuken. Op het eerste verdiep bevindt zich een bureau, bergruimtes, kitchenette, eetruimte en twee slaapvertrekken. In het tweede aanbouwvolume bevindt zich in het gedeelte palend aan het tweede hoofdvolume toiletten en zeven bijkomende slaapvertrekken. Een deel van het bijgebouw betreft een overdekte buitenruimte.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

PROGRAMMA

Het projectgebied wordt opgedeeld in twee percelen. Een eerste perceel is daarbij gelegen langs de Kliniekstraat en beschikt over een totale oppervlakte van 597,53m². Een tweede perceel is gelegen in het binnengebied met een eigen ontsluiting via de Jan Dhondstraat en beschikt over een totale oppervlakte van 1349,97m².

Op het perceel zijde Kliniekstraat wordt een meergezinswoning opgericht bestaande uit zeven entiteiten. De meergezinswoning bestaat daarbij uit vier 3-slaapkamerappartementen, twee 2-slaapkamerappartementen en één 1-slaapkamerappartement. De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de appartementen bedraagt 94,06m². In het binnengebied wordt een collectieve private tuin opgericht voor de omwonenden. Deze tuin wordt voorzien van twee gemeenschappelijke fietsenstallingen alsook een gemeenschappelijke bergruimte.

MORFOLOGIE

1/ Slopen van de bestaande bebouwing:

Beide hoofdvolumes, gelegen langs de Kliniekstraat enerzijds en het binnengebied anderzijds, worden gesloopt. Ook wordt het eerste bijgebouw, gelegen langsheen de linkerperceelsgrens (Kliniekstraat 50) gesloopt. Het tweede bijgebouw gelegen langsheen de achterperceelsgrens (met panden gelegen langs de Vredestraat) blijft grotendeels behouden. Enkel een deel met een totale horizontale dakoppervlakte van 26,80m² wordt gesloopt. Het betreft het deel palend aan de perceelsgrens met de panden Vredestraat 63-65.

2/ Oprichting van een nieuwbouwvolume:

Langsheen de Kliniekstraat wordt een nieuwbouwvolume opgetrokken. Het nieuwbouwvolume wordt perceelsbreed opgetrokken tussen de linker- (Kliniekstraat 50) en rechterperceelsgrens (Kliniekstraat 48). Het nieuwbouwvolume bestaat uit een hoofdvolume van drie bouwlagen afgewerkt met een afgeknot hellend dakvlak. De nokhoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil

bedraagt 14,10m. De kroonlijsthoogte van het achtergevelvlak gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt 9,86m. In het achterste hellende dakvlak beschikt het pand over een dakterras (via insnede in het achterste dakvlak). Het dakterras wordt afgewerkt met een balustrade die uitsteekt ten opzichte van het hellende dakvlak. Bijgevolg reikt de kroonlijsthoogte van de achtergevel hierdoor over de volledige breedte van het terras (8,08m) tot een hoogte van 10,76m. De kroonlijsthoogte van het voorgevelvlak bedraagt 9,72m. Het voorste dakvlak is voorzien van een dakkapel. De dakkapel beschikt over een breedte van 6,10m en een kroonlijsthoogte van 12,46m en is 0,80m teruggetrokken van het voorgevelvlak. Het hoofdvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 212,20m².

Het hoofdvolume beschikt langsheen de linkerperceelsgrens over een bouwdiepte van 10,51m en reikt bijgevolg 1,95m dieper dan het linkeraanpalend hoofdvolume. Het hoofdvolume beschikt langsheen de rechterperceelsgrens over een hoofdvolume van 12,00m en reikt bijgevolg 1,14m dieper dan het recheraanpalende hoofdvolume. Op het eerste en tweede verdiep beschikt het pand over twee uitkragende terrassen. De linker gelegen terrassen beschikken over een oppervlakte van 11,60m² en behouden een minimale afstand van 1,63m t.o.v. de linkerperceelsgrens. De rechter gelegen beschikken over een oppervlakte van 13,60m² en behouden een minimale afstand van 1,80m t.o.v. de rechterperceelsgrens. Ten gevolge van de terrassen beschikt het pand op het eerste en tweede verdiep over een maximale bouwdiepte van 14,75m. Op het eerste verdiep wordt er langsheen de linkerperceelsgrens een zichtscherf voorzien met een totale hoogte van 5,41m en een totale bouwdiepte van 14,27m. Op het tweede verdiep wordt het linker gelegen terras eveneens voorzien van een zichtscherf met een totale hoogte van 8,36 en een totale bouwdiepte van 12,64m. Het dakterras op het bovenste verdiep wordt voorzien van een zichtscherf met een totale hoogte van 11,31m en steekt uit ten opzichte van het hellende dakvlak.

Het pand wordt voorzien van een perceelsbreed gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van het nieuwe aanbouwvolume gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt daarbij 3,95m. Het gelijkvloerse aanbouwvolume beschikt over een bouwdiepte gemeten t.o.v. de rooilijn van 16,60m. Het platte dak van het aanbouwvolume wordt grotendeels aangelegd als groendak maar tevens gedeeltelijk voorzien voor de inrichting van twee dakterrassen op het eerste verdiep (zie boven). Het gelijkvloerse aanbouwvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte (inclusief terrassen) van 80,90m².

3/ Oprichten van twee fietsenstallingen:

In de buitenruimte van de meergezinswoning wordt een fietsenstalling opgericht. De stalling wordt voorzien in een houten open structuur en een natuurlijk vergrijsde kleur. De stalling beschikt over een kroonlijsthoogte gemeten t.o.v. het maaiveld van 2,58m. De fietsenstalling beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 31,66m². De fietsenstalling biedt plaats aan 25 fietsenstalplaatsen waarvan 10 stalplaatsen dubbellaags worden voorzien. De fietsenstalling behoudt een minimale afstand van 1,68m t.o.v. de linkerperceelsgrens (Kliniekstraat 50).

In de collectieve buitenruimte wordt eveneens een fietsenstalling opgericht. De stalling wordt voorzien in een houten open structuur en een natuurlijk vergrijsde kleur. De stalling beschikt over een kroonlijsthoogte gemeten t.o.v. het maaiveld van 2,58m. De fietsenstalling beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 16,25m². De fietsenstalling biedt plaats aan 14 fietsenstalplaatsen en behoudt een minimale afstand van 3,94m t.o.v. de rechterperceelsgrens (Jan Dhondstraat 17).

4/ Wijzigingen van de scheidingsmuren:

Ten gevolge van het slopen van het hoofdvolume in het binnengebied worden de scheidingsmuren met aanpalenden verlaagd:

- De scheidingsmuur met de panden Vredestraat 43-45 worden verlaagd van 8,28m tot 2,51m gemeten t.o.v. het maaiveld.
- De scheidingsmuur met de panden Jan Dhondstraat 25-29 worden verlaagd van maximaal 12,87m tot 1,81m gemeten t.o.v. het maaiveld.

Ten gevolg van het slopen van het hoofdvolume zijde Kliniekstraat en de oprichting van het nieuwbouwwolume worden de scheidingsmuren met linker-en rechteraanpalende aangepast:

- De scheidingsmuur met linkeraanpalende (Kliniekstraat 50) wordt ten gevolge van het nieuwe hoofdvolume betrekkelijk opgehoogd. Het nieuwe hoofdvolume reikt immers dieper en hoger dan het hoofdvolume van linkeraanpalende. De maximale ophoging bedraagt daarbij 8,82m. In totaal beschikt het nieuwe bijkomende aandeel aan blinde zijgevel over een oppervlakte van 52,80m².
- De scheidingsmuur met rechteraanpalende (Kliniekstraat 48) wordt ten gevolge van de sloop van het bestaande bijgebouw en de oprichting van het nieuwe hoofdvolume betrekkelijk verlaagd. In totaal beschikt het pand na verbouwingswerken over een zichtbare en nieuwe blinde zijgevel met een oppervlakte van 33,61m².

Verder blijven de scheidingsmuren met overige aanpalenden ongewijzigd.

INDELING EN INRICHTING

1/ Interne indeling van de meergezinswoning:

De meergezinswoning beschikt langsheen de scheidingsmuur met linkeraanpalende over een onderdoorgang. Deze onderdoorgang beschikt over een totale breedte van 4,00m. Langsheen de rechterzijde van de onderdoorgang is er evenwel plaats voorzien voor drie autostalplaatsen (via een liftstelsel) enerzijds en drie stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen anderzijds. Bijgevolg bedraagt de netto doorgangsbreedte tot de achterzijde, waar zich de overige fietsenstalplaatsen bevinden, slechts 1,50m.

Op het gelijkvloers bevinden zich twee appartementen. Het eerste linkergelegen appartement betreft een 1-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 65,24m². De entiteit is gericht aan de achterzijde van het pand, gelegen achter de gemeenschappelijke inkomhal en beschikt over een eigen tuin van 78,90m² waarvan 18,00m² is aangelegd als verhard terras. Het tweede appartement betreft een 3-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 99,00m². Het appartement loopt door van de straatzijde tot aan de achterzijde van het pand en beschikt over een eigen tuin van 80,60m² waarvan 17,70m² is aangelegd als verhard terras.

Op het eerste en tweede verdiep bevinden zich twee appartementen. De linkergelegen appartementen betreffen 3-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van 87,58m² en beschikken over een terras van 11,58m². De rechtergelegen appartementen betreffen 2-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van 84,05m² en beschikken over een terras van 13,58m². Onder het hellend dak bevindt zich een 3-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 150,93m². Het appartement beschikt over een terras aan de achterzijde van 17,44m².

2/ Herbestemming van het bijgebouw in het binnengebied:

Het bijgebouw langsheen de achterperceelsgrens (panden met adres Vredestraat) wordt omgevormd tot een gemeenschappelijke bergruimte alsook een technisch lokaal. Daartoe worden de bestaande binnenmuren in het pand verwijderd. In het overdekte deel wordt een eerste gemeenschappelijke fietsenstalling ingericht voor de buurt. De fietsenstalling biedt plaats aan tien gewone fietsen en drie buitenmaatse fietsen.

3/ Heraanleg van de buitenruimte:

In totaal beschikt het perceel waarop de nieuwe meergezinswoning zich bevindt na verbouwingswerken over een onbebouwde buitenruimte van 242,20m². De buitenruimte is deels verhard aangelegd ter voorziening van twee terrassen (35,70m²) alsook een verbindingspad (50,68m²) van de onderdoorgang, langsheen de fietsenstalling tot de achterzijde van het perceel. Aan de achterzijde bevindt zich tevens een toegang tot de collectieve tuin in het binnengebied. In totaal beschikt het perceel van de meergezinswoning na verbouwingswerken over een onbebouwde en onverharde buitenruimte van 155,82m².

In totaal beschikt het perceel waarbinnen de collectieve tuin wordt ingericht na verbouwingswerken over een onbebouwde buitenruimte van 1119,24m². De buitenruimte is deels verhard aangelegd ter voorziening een verbindingspad (381,46m²). In totaal beschikt het perceel van de meergezinswoning na verbouwingswerken over een onbebouwde en onverharde buitenruimte van 737,78m².

GEVEL EN DAKVLAKKEN

Het voor- en achtergevelvlak van de meergezinswoning wordt voorzien van een gevelsteen in een beige kleur en de ramen zijn voorzien in beige gekleurd aluminium buitenschrijnwerk. De zichtbare zijgevelvlakken worden voorzien van een gelijkaardige gevelsteen. De gelijkvloerse bouwlaag van de voorgevel is voorzien van houten latwerk met verticale spijlen op uitzondering van de gemeenschappelijke toegangsdeur die voorzien wordt van een betonnen afwerking. Het houten latwerk, alsook de gelijkvloerse raamdorpels en de dorpel van de gemeenschappelijke toegangsdeur steken uit ten opzichte van de bestaande rooilijn. Het dakvolume wordt afgewerkt in groene leien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningenhistoriek is gekend voor het voorliggende perceel:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 29/07/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een eenkleurige led-display (geven van niet-commerciële informatie). (2010/20033)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 12 juli 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager op aanvraag van het Mobiliteitsbedrijf, er werden meer gedetailleerde plannen van de autostaanplaatsen opgevraagd. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden deze plannen aangepast en aangevuld.

De wijzigingen brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is bijgevolg niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 25 juli 2024. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 9 juli 2024 onder ref. 035358-004/MLE/2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 15 juli 2024 onder ref. AD-24-686. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *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.*
- *De meergezinswoning kan op het bestaand drinkwaterdistributienet aangesloten worden door middel van een dwarsing/kruising onder de Kliniekstraat. Wij stellen voor de kosten voor de latere uitvoering van deze dwarsing/kruising ten laste te leggen van de verkavelaar door betaling van een forfaitair bedrag van 400€.*
- *Mogen wij u verzoeken, als voorwaarde in de verkavelingsvergunning op te nemen: "Van zodra de verkavelaar de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag heeft ontvangen, verzoeken wij de verkavelaar 400€ te storten op Belfius rekening nummer BE82 0910 1062 5468 (BIC-code GKCCBEBB) van Farys – Stropstraat 1 te 9000 Gent met vermelding: "Kliniekstraat 48 te Gentbrugge - 1".*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 3 juli 2024 onder ref. 5000071410. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen, op heden zijn namelijk geen toereikende laagspanningsnetten aanwezig.*
- *Om dit project te kunnen aansluiten op een laagspanningsnet 400V, dient u rekening te houden met een wachttijd van 120 werkdagen na akkoord.*
- *I.f.v aansluitbaarheid dient u hiervoor een offerte op te vragen via onze website – aansluitingen. <https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen?app-refresh=1660804524075>*
- *Indien de gevraagde vermogens van een bepaalde grote zijn dient er een distributiecabine mee opgericht te worden binnen het project!*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 22 juli 2024 onder ref. JMS 618261. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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.
- 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.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 18 juni 2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- **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 81 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.

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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

○ ARTIKEL 2.5: CONTACT MET DE STRAAT

Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een ruimte met een raamopening bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat.

Afwijking: Het nieuwbouwwolume beschikt over een betrekkelijke breedte van maar liefst 17,63m. Hiervan is slechts 4,68m ingenomen met raamvlakken waarvan drie raamvlakken van slechts 1m breed die bijkomend belemmerd worden door het houten latwerk.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Het laag aandeel aan raamoppervlakte in combinatie met het houten latwerk voorzien voor de raamvlakken leidt tot een gesloten gevelbeeld. Regelmatig contact met de straat is daardoor uitgesloten. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

○ ARTIKEL 2.7: UITSPRUNGEN BOVEN HET OPENBAAR DOMEIN

“Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

> tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.

Het is niet toegelaten om een volledig gevelvlak laten uitkragen tot voorbij de rooilijn, tenzij in functie van voorgevelisolatie, dan geldt art. 4.3.8§1 van de VCRO. Bij gebouwen met gevelisolatie kunnen kleinschalige constructieve elementen maximaal 5 centimeter voorbij de gevelisolatie uitspringen.”

Afwijking: Het gelijkvloerse houten latwerk aan de voorgevel steekt uit ten opzichte van de bestaande rooilijn.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: De nieuwe gevelmuren dienen, inclusief afwerking, volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. Het plan is in die zin aan te passen.

○ ARTIKEL 3.2: VERHARDINGEN

“Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.”

Afwijking: In totaal beschikt het perceel waarbinnen de collectieve tuin wordt ingericht na verbouwingwerken over een onbebouwde buitenruimte van 1119,24m². De buitenruimte wordt voorzien van een betrekkelijk groot aandeel aan nieuwe verhardingen zijnde 381,46m². De noodzakelijkheid of functie van deze verhardingen wordt bovendien niet verduidelijkt.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Het betrekkelijk groot aandeel aan verharding wordt niet als noodzakelijk beschouwd. Als loutere ontsluiting van de fietsenstalling is immers geen pad met een breedte van 2,20m noodzakelijk. Het is bovendien onduidelijk waarom er een volledige rondgang voorzien wordt. De inrichting van een nieuw bijgebouw als fietsenstalling leidt draagt ook bij tot een extra aandeel aan bebouwing en verharding. Bij voorkeur wordt de fietsenstalling voorzien in het betrekkelijk groot aandeel aan bijgebouw dat behouden wordt. Het voorziene aandeel aan verharding wordt te zwaar bevonden, hetgeen **ongunstig** wordt beoordeeld.

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 project valt onder artikel 5 van het toepassingsgebied en is van toepassing op alle gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. Het ontwerp is niet in overeenstemming met deze verordening en wijkt af op volgende punten:

○ **ARTIKEL 18:**

“Niveaueverschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveaueverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveaueverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes.”

Afwijking: Het vloerpeil van de gemeenschappelijke inkomhal (binnenruimte) ligt twee centimeter lager dan het vloerpeil in de gemeenschappelijke trap-en lifthal (binnenruimte). Het niveaueverschil tussen de twee binnenruimtes van twee centimeter wordt niet overbrugd via een helling.

○ **ARTIKEL 24:**

“Vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd, die maximaal twee procent in één richting mag hellen met het oog op de afwatering. De vrije en vlakke draairuimtes van meerdere deuren mogen elkaar overlappen.

Het draaivlak van een deur moet vlak zijn. ”

Afwijking: Het vloerpeil van de inkomhal/tellerlokaal is aangelegd in een helling. Dit blijkt uit een lezing van het grondplan waarop het vloerpeil van de inkomhal vlak achter de toegangsdeur aangegeven enerzijds en vlak voor de toegangsdeur tot de traphal wordt aangeduid. Op basis van de bijgeleverde nota toegankelijkheid blijkt bovendien dat het vloerpeil beschikt over een

hellingsgraad van 1,8%. Uitgaande van de aangegeven hellingsgraad loopt de helling over de volledige diepte van de inkomhal waardoor het draaivlak van de toegangsdeur niet vlak is. Indien de helling pas aanvat voorbij het draaivlak van de toegangsdeur is dit mogelijks wel conform. Dit staat evenwel niet ingetekend op het aangeleverde grondplan en leidt er bovendien toe dat het hellingspercentage van de helling zal toenemen.

Toetsing: Afwijkingen niet toegestaan: De afwijkingen op de bovenstaande voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid worden niet aangegeven in de aangeleverde nota, noch gemotiveerd. De afwijkingen zijn evenwel niet aanvaardbaar. De combinatie van de hellende aanleg de inkomhal en het niveauverschil van twee centimeter tussen het de bovenzijde van de inkomhal en het vloerpeil van de trap-en lifthal beknotten een functioneel gebruik voor personen in een rolstoel. Voorliggende aanvraag betreft bovendien een nieuwbouwwolume waardoor bovenstaande afwijkingen voorkomen kunnen worden. De afwijkingen worden bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van de Schelde. 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 perceel is momenteel gedeeltelijk 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:

PERCEEL ZIJDE KLINIEKSTRAAT

Gescheiden afvoerstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor het afval-en het hemelwater. Dit heeft een bufferend vermogen op de verwerking van hemelwater en wordt **gunstig** beoordeeld.

Hemelwaterput:

Op het perceel zijde Kliniekstraat wordt een nieuwe meergezinswoning gebouwd. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening gebracht moet worden bedraagt 293,10m² waardoor er een hemelwaterput voorzien moet worden met een totale inhoud van 29.310 liter. Op de hemelwaterput moeten minimaal zes woonentiteiten worden aangesloten. Er worden drie hemelwaterputten voorzien van 10.000 liter met een totale inhoud van 30.000 liter. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Infiltratievoorziening:

Het perceel zijde Kliniekstraat is groter dan 120,00m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput moet daarbij aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. Er wordt een wadi voorzien met een volume van 2200m³ en een oppervlakte van 4,49m².

De afwaterende oppervlakte van de nieuwe dakoppervlaktes in voorliggende aanvraag bedraagt 293,10m². Dit betreft de horizontale dakoppervlakte meergezinswoning 293,10m². Er wordt van uitgegaan dat het groendak (48,00m²) van het aanbouwvolume niet beschikt over een opslagcapaciteit van ten minste 50 liter per vierkante meter. De nieuwe verhardingen moeten niet in rekening worden gebracht gezien deze ofwel waterdoorlatend zijn ofwel afwateren in een voldoende grote groenzone. Ook de horizontale dakoppervlakte van de fietsenstalling wordt niet in rekening gebracht aangezien deze kan afwateren in een voldoende grote onverharde groenzone.

De afwaterende oppervlakte mag verminderd worden met 180,00m² aangezien er zes woonentiteiten kunnen aangesloten worden op de hemelwaterputten. De totale afwaterende oppervlakte die in rekening gebracht moet worden bedraagt bijgevolg 113,10m². Bijgevolg moet er een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) voorzien worden met een minimaal volume van 3732,30m³ en een minimale oppervlakte van 9,05m².

Er van uitgaande dat het groendak van het aanbouwvolume beschikt over een opslagcapaciteit van ten minste 50 liter per vierkante meter bedraagt de afwaterende oppervlakte 269,10m². De afwaterende oppervlakte mag verminderd worden met 180,00m² aangezien er zes woonentiteiten kunnen aangesloten worden op de hemelwaterputten. De totale afwaterende oppervlakte die in rekening gebracht moet worden bedraagt bijgevolg 89,10m². Bijgevolg moet er een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) voorzien worden met een minimaal volume van 2940,30m³ en een minimale oppervlakte van 7,13m². **In beide gevallen is de voorziene infiltratievoorziening veel te klein. Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

Verharding:

Een deel van de buitenruimte van de meergezinswoning wordt bijkomend verhard en bebouwd ten gevolge van de aanleg ervan met een fietsenberging. De inrichting van deze fietsenstalling in de buitenruimte wordt beschouwd als niet noodzakelijke verharding dat vermeden kan worden. Bovendien is de voorziene fietsenstalling onvoldoende functioneel (zie OMGEVINGSTOETS) waardoor er wellicht een nog groter bouwvolume en bijgevolg verharding noodzakelijk zal zijn. Er wordt een betrekkelijk groot nieuwbouwvolume voorzien waarbinnen de inrichting van de fietsenstalling inpandig voorzien kan worden. Tevens kan akkoord gegaan worden met de inrichting van een fietsenstalling in het betrekkelijk groot bijgebouw op het perceel in het

binnengebied. De voorziene fietsenstalling leidt tot een onnodig aandeel aan verharding en wordt **ongunstig** beoordeeld.

PERCEEL BINNENGEBIED

Gescheiden afvoerstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor het afval-en het hemelwater. Dit heeft een bufferend vermogen op de verwerking van hemelwater en wordt **gunstig** beoordeeld.

Hemelwaterput:

Op het perceel in het binnengebied wordt het bijgebouw omgevormd tot een gemeenschappelijke bergruimte. Tevens wordt een gescheiden afvoerstelsel aangelegd voor het afval-en hemelwater. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Er wordt een hemelwaterput voorzien van 5000 liter.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening gebracht moet worden bedraagt evenwel 214,50m² waardoor er conform de gewestelijke hemelwaterverordening een hemelwaterput moet voorzien worden met een minimale inhoud van 21.450 liter. Hiervan kan echter afgeweken worden indien aangetoond wordt dat een lager nuttig hergebruik mogelijk is. Dit wordt echter niet aangetoond in voorliggende aanvraag. **Er wordt een te kleine hemelwaterput voorzien en een lager nuttig hergebruik wordt niet aangetoond. Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

Infiltratievoorziening:

Het perceel in het binnengebied is groter dan 120,00m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput moet daarbij aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De afwaterende oppervlakte bedraagt 214,50m². De nieuwe verhardingen moeten niet in rekening worden gebracht gezien deze ofwel waterdoorlatend zijn ofwel afwateren in een voldoende grote groenzone. Ook de horizontale dakoppervlakte van de fietsenstalling wordt niet in rekening gebracht aangezien deze kan afwateren in een voldoende grote onverharde groenzone. De afwaterende oppervlakte mag worden verminderd met 30,00m² aangezien er een hemelwaterput met hergebruik wordt voorzien. De totale afwaterende oppervlakte die in rekening gebracht moet worden bedraagt bijgevolg 184,50m². Bijgevolg moet er een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) voorzien worden met een minimaal volume van 6.088,50m³ en een minimale oppervlakte van 14,76m². **Er wordt geen bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd. Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

Verharding:

In totaal beschikt het perceel waarbinnen de collectieve tuin wordt ingericht na verbouwwerken over een onbebouwde buitenruimte van 1119,24m². De buitenruimte wordt voorzien van een betrekkelijk groot aandeel aan nieuwe verhardingen zijnde 381,46m². De noodzakelijkheid of functie van deze verhardingen wordt bovendien niet verduidelijkt. Als loutere ontsluiting van de fietsenstalling is immers geen pad met een breedte van 2,20m noodzakelijk. Het is bovendien onduidelijk waarom er een volledige rondgang voorzien wordt. De inrichting van een nieuw bijgebouw als fietsenstalling leidt draagt ook bij tot een extra aandeel aan bebouwing en verharding. Bij voorkeur wordt de fietsenstalling voorzien in het

betrekkelijk groot aandeel aan bijgebouw dat behouden wordt. Het voorziene aandeel aan verharding wordt te zwaar bevonden, hetgeen ongunstig **wordt** beoordeeld.

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 watertoets niet 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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

Het bezwaar wordt als volgt samengevat:

1/ Schade:

De inrichting van de autolift leidt mogelijk tot stabiliteitsproblemen en schade bij aanpalende.

2/ Geluidsoverlast:

De inrichting van de autolift leidt mogelijk tot geluidsoverlast bij aanpalende.

3/ Verminderde privacy:

Vanop het nieuwe terras heeft men mogelijks inkijk in de lichtstraat van aanpalende.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag wordt het bezwaar als volgt besproken:

1/ Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

2/ Er worden slechts drie autostaanplaatsen voorzien waardoor de gebruiksfrequentie van de autolift wellicht beperkt zal blijven tot gemiddeld zes keer per dag. Het eventueel geluid dat veroorzaakt wordt door deze autolift zal bijgevolg beperkt zijn tot deze momenten. Het geluid moet evenwel ten alle tijden voldaan aan de VLAREM-wetgeving en geldende wettelijke geluidsnormen.

3/ De voorziene terrassen reiken 4,70m dieper dan het achtergevelvlak van linkeraanpalend hoofdvolume. Ondanks dat deze voorzien worden van zichtschermen wordt de impact hiervan op aanpalende nog steeds te groot bevonden. De zichtschermen leiden immers tot een extra aandeel aan scheidingsmuur en/of bouwvolume. Bovendien ontstaan vanop de terrassen nog steeds storende zichten naar linkeraanpalende omwille van hun specifieke vorm, bouwdiepte en afstand t.o.v. de linkerperceelsgrens. In combinatie met het betrekkelijk hoge aandeel aan bijkomende scheidingsmuur van het hoofdvolume wordt dit te zwaar bevonden. Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

1/ Programma binnengebied:

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.

Stad Gent wilt inzetten op het vergroenen en verweven dan dichtbevolkte wijken. Sedert 22 augustus 2018 is de nieuwe structuurvisie 'Ruimte voor Gent' van kracht. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna. Het beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen.

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.

Zeker in de dichtbevolkte wijken is het cruciaal om bij ruimtelijke ontwikkelingen optimaal met de beschikbare ruimte om te gaan zonder dat we daarbij aan (leef)kwaliteit inboeten. Om de druk niet opnieuw te laten toenemen, kiezen we er daarom voor om in de dichtbevolkte wijken vooral te verweven, te vernieuwen, te verluchten en te vergroenen. Toename van het aantal woningen is er geen doel. De nadruk ligt op kwaliteitsverbetering van de woningen. We moeten vooral inzetten op verweving zodat er voor de bewoners ook voldoende groen, publieke ruimte, werkgelegenheid en voorzieningen zijn. In het verweven, verluchten en ontpitten van de dichtbevolkte wijken spelen de binnengebieden een belangrijke rol. Een binnengebied is de kern in een bouwblok: het gedeelte van het bouwblok achter de woningen en de tuinen. De bouwblokvisie biedt een coherentie visie op deze binnengebieden.

Het programma is afhankelijk van de grootte van de te ontwikkelen zone, het projectgebied genaamd. De bouwblokvisie passen we toe op projectgebieden die zowel in de schil als in het binnengebied liggen. Voorliggende aanvraag betreft een kleine projectgebied waardoor het binnengebied enkel ingericht kan worden met voorzieningen. Onder voorzieningen verstaan we buurtvoorzieningen (verweefbare economie, gemeenschapsvoorzieningen, groen, recreatie, ...). In voorliggende aanvraag wordt het binnengebied ingericht als gemeenschappelijke buitenruimte voor de aanpalende bewoners in het bouwblok. Tevens wordt een gemeenschappelijke fietsenberging en tuinberging voorzien. **Dit is in lijn met de bouwblokvisie en wordt gunstig beoordeeld.**

2/ Programma zijde Kliniekstraat:

In de schil van het bouwblok zijde Kliniekstraat wordt een nieuwe meergezinswoning opgericht. De wenselijkheid tot de oprichting van een nieuwe meergezinswoning op deze locatie wordt richtinggevend nagegaan door de woningtypetoets. De woningtypetoets vormt een kader waarbinnen we duidelijk definiëren waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen.

De resultaten van de woningtypetoets:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 2 (geen invalsweg)
- Vraag 2: Buurt: score 0 (overwegend geen eengezinswoningen)
- Vraag 3: Burens: score 2 (beide eengezinswoning)
- Vraag 4: Parkeren: score 1 (het parkeren kan op het gelijkvloers opgevangen worden)
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1 (3 bouwlagen mogelijk)
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 2 (leent zich tot een invulling met eengezinswoning(en))

Dit levert een totale score op van acht punten hetgeen overeenkomt met de tussencategorie. In deze tussencategorie geniet de oprichting van één of meerdere eengezinswoningen de voorkeur. Pas indien ontwerpmatig aangetoond wordt dat de oprichting van één of meerdere eengezinswoningen geen kwaliteitsvol resultaat oplevert kan nagegaan worden of de oprichting van schakelwoningen een mogelijkheid vormt. Pas in een laatste stap, na onderzoek van de

oprichting van eengezinswoningen of schakelwoningen, kan de inrichting van een klassieke meergezinswoning aanvaard worden.

In de beschrijvende nota ontbreekt dergelijk typologisch onderzoek. Principieel kan de inrichting van een klassieke meergezinswoning evenwel aanvaard worden indien het binnengebied aangelegd wordt als gemeenschappelijke groene ruimte voor de aanpalenden in het bouwblok, en dit gestoffeerd wordt met het nodige onderzoek naar (on)haalbaarheid van eengezinswoningen of schakelwoningen op deze plek. Echter moet er tevens maximaal worden ingezet op ontharding en ontpitting van het binnengebied. Bijkomend moet de nieuwe meergezinswoning beschikken over een aanvaardbare morfologie, een volwaardige doorgang/toegang tot het binnengebied en een kwalitatieve indeling. **Dit is niet het geval binnen voorliggende aanvraag en wordt ongunstig beoordeeld.**

MORFOLOGIE

1/ Slopen van de bestaande bebouwing:

De bestaande gebouwen beschikken niet over erfgoedwaarden. Bovendien leiden de gebouwen omwille van hun morfologie en inplanting in het bouwblok tot betrekkelijk hoge scheidingsmuren. De sloop van de bestaande bebouwing op de site kan bijgevolg aanvaard worden. Ten gevolge van de sloop van het hoofdvolume in het binnengebied worden de scheidingsmuren met aanpalenden betrekkelijk verlaagd. Dit wordt gunstig beoordeeld.

2/ Oprichting van een nieuwbouvvolume:

Principieel is er geen bezwaar tegen de oprichting van een nieuwbouvvolume bestaande uit drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Dit komt overeen met de overige panden in het bouwblok alsook het hoofdvolume van linker-en rechteraanpalende. De bouwdiepte, bouwhoogte en dakvorm van het hoofdvolume moet daarbij afgestemd worden op linker-en rechteraanpalende zodoende een kwalitatieve inpasbaarheid te verzekeren.

In voorliggende aanvraag reikt het hoofdvolume van het pand ter hoogte van de scheidingsmuren 1,95m dieper dan het linkeraanpalend hoofdvolume en 1,14m dieper dan het rechteraanpalend hoofdvolume. De nokhoogte van het hellend dak reikt tevens hoger dan de nokhoogte van linker-en rechteraanpalende. De scheidingsmuur met linkeraanpalende (Kliniekstraat 50) wordt daardoor ten gevolge van het nieuwe hoofdvolume betrekkelijk opgehoogd. De maximale ophoging bedraagt daarbij 8,82m. In totaal beschikt het nieuwe bijkomende aandeel aan blinde zijgevel over een oppervlakte van 52,80m².

Bijkomend beschikt het pand aan de achterzijde over uitkragende terrassen die reiken tot een maximale bouwdiepte van 14,75m hetgeen 4,70m dieper is dan de bouwdiepte van linkeraanpalend hoofdvolume. De terrassen behouden bovendien slechts een afstand van 1,63m t.o.v. de linkerperceelsgrens. Om de zichten naar linkeraanpalende te belemmeren worden er zichtschermen voorzien. Deze zichtschermen leiden evenwel tot een extra aandeel aan scheidingsmuur en/of vergroten het aandeel aan bouwhoogte en bouwdiepte. **Er wordt geoordeeld dat deze meerhoogte en meerdiepte zeker ten opzichte van linkeraanpalende te zwaar wordt bevonden en bijgevolg ruimtelijk niet aanvaardbaar is.**

In het voortraject werd een principieel akkoord verleend met betrekking tot een gesimuleerd bouvvolume. Het voorliggend ontwerp komt evenwel niet overeen met het voorontwerp. In voorliggende aanvraag reikt het hoofdvolume 0,51m dieper langsheen de linkerperceelsgrens.

De terrassen vormden in het voorontwerp één geheel met het achtergevelvlak, hielden voldoende afstand van de perceelsgrenzen aan de hand van groenzones waardoor zichtschermen overbodig waren en reikten 0,25m minder diep. Bovendien werd het dakvolume, palend aan de linkerperceelsgrens, lager - getrapt voorzien zodat een minder grote blinde zijgevel voorzien was. **De wijzigingen aan dit voorontwerp tot het ontwerp in voorliggende aanvraag worden ongunstig beoordeeld.**

3/ Oprichten van twee fietsenstallingen:

In de buitenruimte van de meergezinswoning wordt een fietsenstalling opgericht. De fietsenstalling is niet functioneel (zie punt MOBILITEIT) en belemmert een kwaliteitsvolle open toegang tot het binnengebied. De inrichting van een bijkomende fietsenstalling in de buitenruimte van de meergezinswoning leidt bovendien tot een niet noodzakelijk aandeel aan bijkomende bebouwing en verharding. Het mogelijks aandeel aan bouwvolume aan de straatzijde laat de inrichting van een inpandige fietsenstalling toe. Tevens kan akkoord gegaan worden met de (ruimere) inrichting van een fietsenstalling in het betrekkelijk groot bijgebouw op het perceel in het binnengebied. **De voorgestelde fietsenstalling wordt ongunstig beoordeeld.**

De nieuwe fietsenstalling in het binnengebied draagt eveneens bij tot een extra aandeel aan bebouwing en verharding. Bij voorkeur wordt de fietsenstalling voorzien in het betrekkelijk groot aandeel aan bijgebouw dat behouden wordt.

MOBILITEIT

1/ Bereikbaarheid:

De omgeving bestaat uit woonstraten, die beschikken over voetpaden, maar niet over fietspaden. De Kliniekstraat is zelf een lokale fietsroute binnen het stadsregionaal fietsroutenetwerk en takt o.a. via de Frederik Burvenichstraat en de Odilon Vanderlindenstraat aan op de fietsroutes richting het centrum. Op vlak van openbaar vervoer is de site gelegen binnen de invloedssfeer van het station Gentbrugge (zo'n 500 meter wandelafstand). Op een afstand van 1km bevinden zich verschillende tramhaltes op de Brusselsesteenweg. Ook voor het gemotoriseerd verkeer is de ontsluiting goed te noemen. De Kliniekstraat sluit aan op de voornaamste wijkontsluitingswegen (R. Rinskofflaan en de Tweekapellenstraat).

2/ Parkeernood:

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. We houden daarbij rekening met bovenstaand bereikbaarheidsprofiel en met 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 wordt volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

- Type functie: wonen
- Ligging: groene zone
- Grootte: 7 wooneenheden

Rekening houdend met het bereikbaarheidsprofiel en met toepassing van de parkeerrichtlijnen zijn er voor de meergezinswoning minimum 25 fietsparkeerplaatsen noodzakelijk en vijf autoparkeerplaatsen. Dit aantal sluit het beste aan bij de functie en de ligging van het project.

3/ Parkeeraanbod fietsen:

Er worden voldoende fietsenstalplaatsen voorzien voor de meergezinswoning. De voorziene fietsenstalling is evenwel onvoldoende functioneel ingericht en ingeplant. De toegang tot de fietsenstalling gebeurt via een onderdoorgang met een netto breedte van slechts 1,50m terwijl er voor functioneel gebruik (mogelijkheid tot zijdelings kruisen) minstens 2,00m noodzakelijk is. De voorziene fietsenstalling behoudt bovendien slechts een minimale afstand van 1,68m t.o.v. de linkerperceelsgrens (Kliniekstraat 50). De beknot het vlot in-en uitrijden van fietsen in de fietsenstalling en hypothekeert tevens een functionele toegang tot het binnengebied. Er worden tien fietsen voorzien in een dubbellaags systeem maar de fietsenstalling beschikt hiervoor over onvoldoende vrije hoogte.

De inrichting van een bijkomende fietsenstalling in de buitenruimte van de meergezinswoning leidt bovendien tot een niet noodzakelijk aandeel aan bijkomende bebouwing en verharding. Het mogelijks aandeel aan bouwvolume aan de straatzijde laat de inrichting van een inpandige fietsenstalling toe. Tevens kan akkoord gegaan worden met de inrichting van een fietsenstalling in het betrekkelijk groot bijgebouw op het perceel in het binnengebied. **De voorgestelde fietsenstalling wordt ongunstig beoordeeld.**

4/ Parkeeraanbod wagens:

Er worden drie autoparkeerplaatsen voorzien in plaats van de minimaal voorgeschreven norm van vijf autostaanplaatsen. Er wordt evenwel ingezet op een deelwagensysteem alsook een extra aandeel aan fietsenstallingen waardoor er principieel akkoord gegaan kan worden met het voorzien van slechts drie autostaanplaatsen. Aangezien de meergezinswoning toegang heeft tot het binnengebied waarbinnen een buurtfietsenstallingen voorzien wordt is het denkbaar dat zo'n deelauto zal werken. Hierdoor kan er bijgevolg één plaats minder voorzien worden dan de minimumnorm. Het extra aandeel aan fietsenstallingen en deelbakfietsen maakt het schrappen van een tweede plaats mogelijk.

De drie autoparkeerplaatsen worden via een dubbele lift bediend. Dit houdt het risico in dat de ene wagen een andere blokkeert. Het is daarom noodzakelijk dat de drie autoparkeerplaatsen autonoom kunnen werken en dus apart van elkaar te bereiken zijn. Aangeleverde sneden tonen aan dat de werking van dergelijk autonoom systeem mogelijk is. Echter wordt vastgesteld dat de liften beschikken over een zeer beperkte vrije hoogte van slechts 1,45m die een functioneel gebruik van de liften onmogelijk maakt. **Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

5/ Fietsenstalling in het binnengebied:

Het is positief dat er een gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien wordt voor de buurt. De gemeenschappelijke binnentuin en de fietsparkeerplaatsen zijn via twee ingangen te bereiken. Dit is een meerwaarde voor de circulatie en bereikbaarheid van de site. De oostelijke toegang, die uitgaat op de Jan Dhondtstraat is 200 cm breed. Dit biedt voldoende comfort en mogelijkheden. De zuidelijke toegang aan de Kliniekstraat vormt evenwel de hoofdtoegang en beschikt slechts over een netto breedte van 1,50m. Aangezien dit gangpad dienst doet voor de bewoners van de meergezinswoning en 13 van de 27 buurtfietsenstallingen is dergelijke beperkte breedte niet aanvaardbaar. De Kliniekstraat speelt ook een belangrijkere rol in het fietsrouten netwerk, waardoor (buurt)bewoners ook minder snel zullen omrijden.

De fietsenstalling in het bestaande bijgebouw (gelegen onder het afdak) beschikt over een te smal gangpad om het functioneel stallen van fietsen te verzekeren. Dit kan mogelijks verholpen worden door de stalplaatsen te voorzien tegen de scheidingsmuur.

INDELING EN INRICHTING

1/ Interne indeling van de meergezinswoning:

De meergezinswoning beschikt over een voldoende groot aandeel aan gezinsvriendelijke appartementen (met voldoende slaapkamers). Het is positief dat één van de drie-slaapkamerappartementen ingericht wordt op het gelijkvloers, in contact met een tuin. Het wordt evenwel betreurd dat de overige gelijkvloerse entiteit met tuin verbonden is aan een één-slaapkamerappartement. De bovengrondse entiteiten zijn bovendien niet via een eenvoudige toegang verbonden met het centrale binnengebied, waardoor dit binnengebied niet kan bijdragen aan de gezinsvriendelijkheid van deze entiteiten. We streven hier naar 2 ruime 3-slaapkamerentiteiten die -al dan niet in duplex – verbonden zijn met de ruime tuinen.

De gemeenschappelijke toegang tot de meergezinswoning wijkt af op de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. De combinatie van de hellende aanleg de inkomhal en het niveauverschil van twee centimeter tussen het de bovenzijde van de inkomhal en het vloerpeil van de trap-en lifthal beknotten een functioneel gebruik voor personen in een rolstoel.

Dit wordt ongunstig beoordeeld.

2/ Heraanleg van de buitenruimte:

In de buitenruimte van de meergezinswoning moet het aandeel aan onbebouwde buitenruimte vergroot worden door inrichting van de fietsenstalling in het nieuwbouwwolume van de meergezinswoning of door inrichting binnen het behouden bijgebouw in het binnengebied. Dit biedt tevens ruimte tot een meer kwaliteitsvolle toegang tot het binnengebied. Bijkomend moet de buitenruimte voorzien worden van een grotere bovengrondse infiltratievoorziening (ZIE WATERPARAGRAAF).

In totaal beschikt het perceel waarbinnen de collectieve tuin wordt ingericht na verbouwingswerken over een onbebouwde buitenruimte van 1119,24m². De buitenruimte wordt voorzien van een betrekkelijk groot aandeel aan nieuwe verhardingen zijnde 381,46m². De noodzakelijkheid of functie van deze verhardingen wordt bovendien niet verduidelijkt. Als loutere ontsluiting van de fietsenstalling is immers geen pad met een breedte van 2,20m noodzakelijk. Het is bovendien onduidelijk waarom er een volledige rondgang voorzien wordt. Het voorziene aandeel aan verharding wordt te zwaar bevonden, hetgeen ongunstig **wordt** beoordeeld.

GEVEL EN DAKVLAKKEN

Het voorgevelvlak van het nieuwbouwwolume wordt aan de onderzijde voorzien van een houten bekleding. Het houten latwerk steekt uit ten opzichte van de bestaande rooilijn hetgeen een afwijking vormt op de voorschriften van het algemeen bouwreglement. De nieuwe gevelmuren dienen, inclusief afwerking, volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

De gelijkvloerse straatgevel beschikt bovendien over een zeer klein aandeel aan raamvlakken. Het nieuwbouwwolume beschikt over een betrekkelijke breedte van maar liefst 17,63m. Hiervan

is slechts 4,68m ingenomen met raamvlakken waarvan drie raamvlakken van slechts 1m breed die bijkomend belemmerd worden door het houten latwerk. Het laag aandeel aan raamoppervlakte in combinatie met het houten latwerk voorzien voor de raamvlakken leidt tot een gesloten gevelbeeld. Regelmatig contact met de straat is daardoor uitgesloten. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

Het voorgevelvlak zoals aangereikt in het voorontwerp wordt meer kwalitatief bevonden. Ook het voorontwerp van het dakvolume aan de straatzijde, met twee dakkappen die zowel qua vorm als materialiteit contrasteerden met de overige dakafwerking, werd meer kwalitatief bevonden.

Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld omwille van volgende redenen:

- Onaanvaardbare afwijkingen op voorschriften uit het algemeen bouwreglement:
 - Artikel 2.5
 - Artikel 2.7
 - Artikel 3.2
- Onaanvaardbare afwijkingen op de voorschriften van de toegankelijkheidsverordening:
 - Te kleine infiltratievoorziening voor de meergezinswoning.
 - Te kleine hemelwaterput in het binnengebied.
 - Geen infiltratievoorziening in het binnengebied.
- Ongunstige watertoets en afwijkingen op de gewestelijke verordening hemelwater:
 - Artikel 18
 - Artikel 24
- Onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg:
 - Het betrekkelijk ophogen van de scheidingsmuren door de meerdiepte en meerhoogte van het nieuwbouwwolume t.o.v. linkeraanpalende bebouwing in combinatie met de nog dieper gelegen terrassen (en bijkomende zichtschermen) beknotten de inpasbaarheid in de omgeving.
 - De voorziene fietsenstalling voor de meergezinswoning is niet functioneel en snijdt de onbebouwde ruimte onnodig aan.
 - De autostaanplaatsen beschikken over te weinig vrije hoogte om het kwalitatief stallen van wagens en een functioneel in- en uitrijden mogelijk te maken.
 - De onderdoorgang tot het binnengebied is onvoldoende kwalitatief zijde Kliniekstraat.

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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met doorgang naar een privaat binnengebied, na slopen van de bestaande schoolgebouwen en het grotendeels ontharden van de initiële speelplaats aan TROFP bv (O.N.:1007400329) gelegen te Kliniekstraat 48, 9050 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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_07782 - OMV_2024010341 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met doorgang naar een privaat binnengebied, na slopen van de bestaande schoolgebouwen en het grotendeels ontharden van de initiële speelplaats - zonder openbaar onderzoek - Kliniekstraat, 9050 Gent - Weigering