



2025_CBS_00996 OMV_2024076870 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 39 appartementen, een sportmedisch centrum, een buurtschuur en een semi-publieke binnentuin - met openbaar onderzoek - Kliniekstraat en Tweekapellenstraat, - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepenen-voorzitter
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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?

Kliniek Development BV met als contactadres Nieuwewandeling 62, 9000 Gent en Maria Middelaars VZW met als contactadres Buitenring-Sint-Denijs 30, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024076870) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 39 appartementen, een sportmedisch centrum, een buurtschuur en een semi-publieke binnentuin
- Adres: Kliniekstraat 27, 29 en Tweekapellenstraat 45,
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nrs. 315P, 315S en 315T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 oktober 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 januari 2025.

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

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag is centraal op het perceel gelegen. In de verkaveling is een woonerf voorzien dat toegankelijk is via de Tweekapellenstraat. De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 39 appartementen, een sportmedisch centrum, een buurtschuur en een semi-publieke binnentuin

Sportmedisch centrum

Gelijkvloers wordt het sportmedisch centrum voorzien met een oppervlakte van ca 790m². Dit sportmedisch centrum wordt verbonden met de Kliniek zelf via een verbindingspaviljoen. De werking is gericht naar de binnentuin.

Buurtschuur

De kop van het gebouw, richting buurtpark, wordt ingericht als buurtschuur voor bewoners en omwonenden van de site. Dit is een polyvalente ruimte die kan gebruikt worden voor kleine familiefeesten, spelnamiddagen, workshops,...

Appartementen

Boven het gelijkvloers zijn 3 volledige bouwlagen met 27 appartementen en daarboven nog twee extra bouwlagen met 12 appartementen. Dit zorgt in totaal voor 39 appartementen: 6 met 1 slaapkamer; 20 met 2 slaapkamers, 10 met 3 slaapkamers en 3 studio's. De grootste entiteiten zijn gelegen aan de centrale daktuin. Het gebouw is verticaal opgedeeld in 3 delen, in elk deel zijn er 3 appartementen per verdieping. Elk van deze delen heeft een eigen adres en ingang en een verbinding met de ondergrondse parking en fietsenparking.

Omgevingsaanleg

De omgevingsaanleg omvat de semi-publieke binnentuin, met verbinding richting de Kliniekstraat onder de kliniek door, en de zone tussen de meergezinswoning in deze aanvraag en het wijkgezondheidscentrum.

Daarnaast is ook de aansluiting met de inrit naar de ondergrondse parking in verbinding met de bestaande bovengrondse parking opgenomen in de aanvraag.

Dit betreft allemaal werken op privaat terrein

Waterhuishouding

Er wordt een hemelwaterput voorzien van 80.000l voor hergebruik. Hierop zitten de platte daken van +5 op aangesloten. Er worden 16 appartementen aangesloten voor hergebruik. De hemelwaterput stort over op wadi 6 op privaat domein.

De ondergrondse parking krijgt een retentiedak met retentievolume van 80l/m². Daarboven is een substraat voorzien van 80cm. De kratten worden gevuld door de neerslag op de ondergrondse parking en de afvoeren van de groendaken van het gebouw, verbindingsvolume en de fietsenberging. De groendaken hebben een bufferend vermogen van 50l/m².

De verhardingen op en rondom de ondergrondse parking die afwateren naar de groenzones op het dak worden aangesloten op de retentiekralen. Dit water wordt ingezet voor de bewatering van de substraten op het dak. De substraten storten over in de hemelwaterput in de kelder en worden opgepompt naar wadi 6. Wadi 6, 7 en 8 zijn onderling verbonden waardoor de overloopvolumes gespreid worden over deze wadi's op privaat domein.

Mobiliteit

Fietsenberging

De 39 wooneenheden hebben een fietsparkeerbehoefte van 115 plaatsen voor de bewoners (waarbij de studio's als bestemd voor 1 persoon gerekend worden). Op niveau -1 wordt er een grote stalling ingericht (voor 114 plaatsen) met 40 dubbellaagse plaatsen, 62 hoog-laag plaatsen en 12 plaatsen voor buitenmaatse fietsen. De dubbellaagse plaatsen hebben een h-o-h afstand van 50 cm waardoor ze voor meerdere fietstypes bruikbaar zijn. De hoog-laag plaatsen hebben een h-o-h afstand van 40 cm, cfr de richtlijnen op het moment van de voorbesprekingen. Deze stalling is bereikbaar via een helling van 3 m breed en 22% hellingsgraad, met een centrale trap van 2 m breed en aan weerszijden ervan een hellend vlak van elk 50 cm. Daarnaast is er ook een grote fietslift met een binnenmaat van 2,90 op ca 2,60 m, specifiek bedoeld voor het transport van bakfietsen en voor families met zeer jonge kinderen voor wie de helling te steil is. Naast deze fietslift zijn er ook nog 2 gewone liften die de toegang naar zowel de autoparking als naar de fietsenstalling verzekeren.

Op het gelijkvloers, als afboording van de binnentuin, bevindt zich een andere fietsenstalling met in totaal 110 plaatsen, waarvan 10 plaatsen voor buitenmaatse fietsen, 16 voor speedpedelecs, 48 dubbellaagse stallingen en 36 hoog-laag plaatsen. Deze stalling dient voor het personeel van de ondernemershub (86 plaatsen) en heeft ook 24 plaatsen voor het personeel van het naastgelegen WZC.

Voor alle bezoekers worden er op meerdere plaatsen op het maaiveld in totaal 51 plaatsen voorzien. Deze stallingen kunnen door alle bezoekers, zowel van de diensten als van de bewoners, gebruikt worden.

Autoparking

Onder deze nieuwe appartementen wordt een grote parkeergarage gerealiseerd, die voor het hele projectgebied moet dienen. Het nodige aantal autoparkeerplaatsen werd in een mober, en in overleg, berekend. Een aantal functies hebben een vast aantal plaatsen gekregen: voor de polykliniek en het medisch sportcentrum werd het aantal parkeerplaatsen vastgelegd op 91; voor de horeca wordt er 1 plaats voorzien, en voor het wijkgezondheidscentrum blijven de actuele 6 plaatsen behouden. De andere functies moeten zich op basis van de parkeerrichtlijnen binnen de volgende vorken houden: voor de kantoren van de ondernemershub 50 à 75 plaatsen; voor de labo's 15 à 25 plaatsen; voor de appartementen 27 à 43 plaatsen en voor de

grondgebonden woningen 7 à 11 plaatsen. In totaal geeft dit een vork van 197 à 252 parkeerplaatsen. Op basis van de ligging en de bereikbaarheid van de site, de doelgroep van de gebruikers, de verkeersbelasting van de omliggende straten en de gewenste visie van de Stad Gent om het autogebruik te beperken, werd gekozen voor een totaal aantal van 205 parkeerplaatsen, waarvan er 170 ondergrondse plaatsen zijn (in dit deelproject: 83 op niveau -1 en 87 op -2), en 35 bovengrondse plaatsen. Op de (reeds vergunde) maaiveldparking worden 3 deelwagenplaatsen ingericht buiten de slagboom, die door de hele buurt benut kunnen worden.

De bewoners zullen private plaatsen toegewezen krijgen op niveau -2, vlak bij de circulatiekernen. De polykliniek en de ondernemershub hebben parkeerrechten maar geen individueel toegewezen plaatsen, wat dubbelgebruik van de plaatsen door de eigen doelgroep (werknemers en bezoekers) mogelijk maakt. Tijdens de openingsuren dienen de parkeerplaatsen enkel voor de doelgroep – buiten de openingsuren kunnen er plaatsen verhuurd worden aan buurtbewoners.

Omgevingsaanleg

In deze omgevingsvergunningsaanvraag worden volgende private omgevingsaanlegwerken aangeduid:

- Aansluiting Kliniekstraat
- Onderdoorgang Kliniek
- Binnentuin
- Zone tussen meergezinswoning en wijkgezondheidscentrum

Erfdienstbaarheden

Aan het dossier is een intentieverklaring toegevoegd waarin wordt aangegeven dat de erfdienstbaarheden naar en langs lot 12 zoals voorzien in de verkaveling juridisch zal verankerd worden in de verkavelingsakte.

Park en wegenis

De inrichting van het park en wegenis werden reeds vergund in de verkavelingsaanvraag (OMV_2023161152) en maakt geen deel uit van huidige aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van 41 warmtepompen. De dieselgroep (137 kW/125 kVA), met een interne dieseltank (600 liter) voor noodgevallen, en de transformator (630 kVA) zijn niet indelingsplichtig. Deze worden ingekuipt om lekvloeistoffen tegen te gaan.

De lozing van het huishoudelijk afvalwater is ook niet indelingsplichtig.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) 41 warmtepompen met een totaal elektrisch vermogen van 327,5 kW klasse 2 Nieuw	327,5 kW

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 06/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het gedeeltelijk afbreken van het voormalig medisch centrum Maria Middelaes Gentbrugge. (OMV_2022054035)
- Op 08/06/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het renoveren en herbestemmen van een deel van een bestaand kliniekgebouw op de klinieksite in Gentbrugge tot kantoren in de medisch-technische sector en horecafunctie en het exploiteren van een ondernemingshub voor verscheidene bedrijven. (OMV_2022139131)
- Op 04/01/2024 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van de plaatsing van rioleringsputten en verdiepen van funderingen. (OMV_2023167567)
- Op 14/11/2024 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 8 eengezinswoningen, 1 koppelwoning met 2 woonunits met gemeenschappelijke fietsenstalling en een nieuwe hoogspanningscabine + de exploitatie van 10 warmtepompen. (OMV_2024076851)
- Op 10/07/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen in functie van een woonproject met aanleg van nieuwe wegenis en openbaar park. (OMV_2023161152 internnr. 2023 GE 198/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 oktober 2024 onder ref. 045885-020/SP/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *De rand van de brandweerweg in grindgazon moet duidelijk afgeboord zijn.*
- *Het grindgazon moet periodiek onderhouden en gemaaid worden, zodat de aanwezigheid hiervan steeds duidelijk leesbaar is.*
- *De aanwezigheid van de brandweerwegen en opstelplaatsen moeten duidelijk gesignaleerd worden met een bordje.*
- *Het sas tussen gebouwen moet een strikt sas zijn met 2 zelfsluitende brandwerende deuren.*
- *Het liftsas mag niet uitgeven in het sas en moet een rechtstreekse uitgang naar buiten hebben.*
- *Conform art 1.4. van het KB tot vaststelling van de normen inzake beveiliging tegen brand en paniek waaraan ziekenhuizen moeten voldoen, van 06/11/1979. Moeten de brandwerende deuren EI160 zijn.*

Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 29 november 2024 onder ref. 5000083296:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen elektriciteit nodig. Dit komende vanuit een nieuwe op te richten distributiecabine in het naastgelegen project=>OMV2024076851 (6000021950 dossier Fluvius). Belangrijk is dat deze eerst dient gebouwd en opgeleverd te worden alvorens er kan aangesloten worden.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 26 november 2024 onder ref. AD-24-1146:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft de nieuwbouw van een meergezinswoning met 39 appartementen (verdieping +1 t.e.m. +5), een sportmedisch centrum, een buurtschuur en een semi-publieke binnentuin.

Deze aanvraag kadert in een toekomstige en ruimere herontwikkeling van de voormalige Sint-Jozefsite, met aanleg van een nieuw publiek park en naast deze meergezinswoning ook nog 8 eengezinswoningen en 1 meergezinswoning. De verkavelingsaanvraag met dossiernummer

OMV2023161152 voor deze site werd voorwaardelijk vergund op 24/07/2024. Gelijktijdig met deze omgevingsvergunning zal de omgevingsvergunning voor de eengezinswoningen en meergezinswoning lopen.

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet indien nodig 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.

Om het sportmedisch centrum, 39 appartementen en buurtschuur op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Kliniekstraat en/of Tweekapellenstraat.

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

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

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

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 39 appartementen, een sportmedisch centrum, een buurtschuur en een semi-publieke binnentuin.

Riolering

De aanvraag betreft bouwaanvragen binnen een vergunde ontwikkeling met openbaar domein ZONERINGSPLAN

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

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement.

Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

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

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

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

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

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

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

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

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

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft de nieuwbouw van een meersgezinswoning met 39 appartementen (verdieping 1 tot en met 5), een sportmedisch centrum, een buurtschuur en een semi-publieke binnentuin.

De aanvraag is gelegen binnen de goedgekeurde verkaveling

Besluit advies riolering

GUNSTIG ADVIES mits voldaan wordt aan volgende opmerkingen/voorwaarden.

* De rioleringsplannen van de gebouw A stemt overeen met de infrastructuurplannen van de verkavelingsaanvraag. Ook het plan van de infrastructuurwerken zit in het dossier

* Inzake het aansluitpeil van DWA-aansluiting is er volgende bemerking: het aangegeven peil van aansluitbaarheid kan niet aanvaard worden. Er wordt nu voorzien om aan te sluiten op bodempeil van de put: zie plan "kelderverdieping-1". Een aansluiting op de openbare riolering dmv een huisaansluitputje moet steeds voorzien worden op de leiding en dit bovenaan de leiding. Een maximale aansluitbaarheid is meestal -0.80 m onder maaiveldpeil. De aansluitbaarheid van gebouw wordt best nog eens nagezien voor de start van de bouwwerken.

* Indien een lagere aansluiting nodig zou zijn, moet dit verantwoord aangetoond worden voor de start van de bouwwerken en de start van de infrastructuurwerken

* Volgens plannen wordt de overlopen van de septische putten en de aansluiting van afvalwater op de leidingen onder bodempeil van de wadi voorzien. Peil van deze leidingen wordt voorzien op 6.40 mTAW en bodem van de wadi wordt voorzien op peil 6.60 mTAW. De diameter van de DWA-leiding wordt niet vermeld, maar vermoedelijk betreft dit een dia 160 mm of dia 200 mm. Dit zou willen zeggen dat de leiding bijna geen of geen dekking heeft als deze onder de wadi gelegen is.

* Op het plan "kelder-1" is de verbinding tussen de wadi aangeduid dmv een leiding. Dit in tegenstelling met het plan omgevingsaanleg wordt dit voorgesteld dmv een verholen goot. De plannen dienen duidelijk nog op elkaar afgestemd te worden alvorens te starten met de gebouwen.

** Het overloopeil van de private wadi ontbreekt nog op het plan. Als ook detailtekening hoe deze zal uitgevoerd worden. Gelieve een voorstel over te maken aan Farys bij de start van de infrastructuurwerken zodat duidelijk is of deze overloop wel aansluitbaar is.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 25 oktober 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>

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 5 november 2024 onder ref.

JMS 628676:

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 (in .dwg-formaat).*

** 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 door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*

** 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 of bij onze verkooppunten.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. 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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. OMV_2023161152 internnr. 2023 GE 198/00). De aanvraag heeft betrekking op Lot 12 voor meergezinswoning.

Bijzondere voorwaarden opgenomen in de beslissing van de verkaveling :

Lot 12

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

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

Minstens 60% van de tuinzone dient als groene doorwortelbare ruimte te worden ingericht. Onder deze voorwaarde mag de zone onderkelderd worden. De bovengrondse constructies mogen maximaal 15% van de tuinzone bezetten.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften van de verkaveling.

4.3. 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.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Het dossier bevat een archeologienota

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

4.6. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

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

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 8 bescheiden woningen (20% van 39, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De gemiddelde woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod moet begrepen zijn (VCW art. 5.101, §4):

- tussen 35 en 100 woningen/ha in stedelijk gebied;
- tussen 25 en 35 woningen/ha in buitengebied.

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

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

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

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);

- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1048/695) + 20% = € 90.474,82 per bescheiden woning (geïndexeerd 1 mei 2024).

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

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. 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.

5.2. 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.

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Algemeen geplande toestand

- nieuwe verharding (169 m²) waarbij het hemelwater naar een aanpalende onverharde strook afwatert
- nieuwe verharding (397 m²)
- 111 m² aangesloten op retentiedak
- 109,19 m² verharding zone 1
- 40 m² aangesloten wadi 6
 - 90 m² aangesloten wadi 7
 - 47 m² aangesloten wadi 8
- nieuwe verharding (156 m²) inrijhelling auto en fiets aangesloten op DWA
- groen/retentiedak boven ondergrondseparkeering: 1754,26 m²

- nieuwe plat dak van meergezinswoning (gebouw A) dak (1051 m²) waarvan 294,56 m² wordt aangelegd als groendak met terras
- nieuw plat dak van verbindingsvolume aanlegt als groendak (168,63 m²)
- nieuw plat dak van fietsberging binnentuin aanlegt als groendak (240,23 m²)
- hemelwaterput (80 m³)
- infiltratievoorzieningen
 - Wadi 5: 117,8 m³ en 251,45 m² (50 cm diep)
 - Wadi 6: 3,96 m³ en 24,84 m² (30 cm diep)
 - Wadi 7: 6,62 m³ en 43 m² (30 cm diep)
 - Wadi 8: 4,64 m³ 30,7 m² (30 cm diep)

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd in oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.

Verharding

Een deel van de verharding kan afwateren naar de omgeving. De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte is minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoercolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken. Er kan voldaan worden aan de voorwaarden.

Een deel van de verharding inrit fietsstalling (39,14 m²) en inrit parking (117,25 m²) wordt aanschouwd als afvalwater. Het betreft hier geen afvalwater conform Vlare. Het water dient op de RWA aangesloten.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 80 m³ voorzien, hierop is een dakoppervlakte van 756,76 m² aangesloten. De hemelwaterput loopt over in wadi 4. Van de 39 woonegelegenheden worden er 16 woonegelegenheden aangesloten. Volgens het dossier wordt de toiletten, wasmachine en buitenkraan voor 2 appartementen aangesloten. Dit is conform de GSV. Welke appartementen aangesloten worden is wel niet op de plannen aangeduid. Er dienen naar 16 woonegelegenheden aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien, en naar de (dak)tuin, indien aanwezig. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Groendak

De groendaken (op de ondergrondse parking, gebouw A, verbindingsvolume en fietsberging) hebben een minimale wateropslagcapaciteit van 50 l/m². De groendaken lopen over naar de wadi's.

Infiltratievoorziening

Er worden verschillende infiltratievoorzieningen voorzien die onderling verbonden zijn.

Volgende oppervlaktes dienen in rekening gebracht:

-757 m² (overloop hemelwaterput)

-397 m² verharding

-156 m² verharding van inritten

-2456/2 m² groendak

=2 538 m²

Er wordt een mindering in hergebruik in rekening gebracht van 16x30 m². Er kan conform de GSV 480 m² in mindering gebracht worden.

Er wordt opgemerkt dat de waarde ingevuld in bijlage B25 afwijken van de waarde op het oppervlakte plan. In bijlage B25, wordt er gesproken over uitbreiding van bestaande verharding en worden 3 andere constructies zonder woongegelegenheid aangesloten. Echter betreft enkel verbruik/plaatsing HWP in 1 meergezinswoning.

De totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening, wordt berekend op 2 058 m². De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 67 m³ en een oppervlakte van 165 m² te hebben.

Er wordt een infiltratievoorziening van ongeveer 133 m³ en 349 m² voorzien. Deze waarde is bepaald op basis '425_of1-50 RIO_240503'.

Er wordt wel opgemerkt dat wadi 5 zowel in de verkavelingsvergunning in rekening gebracht werd en ook mee gerekend in de huidige vergunning. Conform de verkavelingsvergunning diende er conform de GSV een volume van 26,4 m³ en 64 m² voorzien te worden.

Indien deze gegevens bij geteld wordt er nog altijd voldaan aan de GSV.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling is noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag natuurtoets 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 31 oktober 2024 tot en met 29 november 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

1/ aantal bouwlagen

De bouwhoogte overschrijdt ruim het aantal bouwlagen van al de (woon)huizen die aan het perceel grenzen. Hierdoor zal het gebouw uittorenen in zijn omgeving. Er wordt gevraagd het aantal bouwlagen te voorzien op maximum 3 zoals bij de omliggende rijhuizen.

De verklarende nota (p. 6/7) spreekt over een "*voorzichtige afbouw van de bouwhoogte tov bestaande medisch centrum. Het vormt de schakel naar de lagere grondgebonden woning*". Een

afbouw van 3,62m op een afstand van >50m is ons inziens onvoldoende een voorzichtige afbouw. Nog minder is een gebouw van 21,22m een schakel naar lagere grondgebonden woningen.

Bespreking

De resterende bebouwbare ruimte wordt schaars. Stad Gent wil de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en tegelijk de bevolkingsgroei opvangen binnen het stedelijk gebied. De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend door de Vlaamse overheid in haar ruimtelijk uitvoeringsplan van 16 december 2005.

In de zoektocht naar passende manieren om te verdichten ligt een belangrijke uitdaging in het beperkt ophogen van de bestaande gabarieten. Naast het ophogen van gebouwen, waar naast ruimtewinst vooral kwaliteitswinst te maken valt, is er ook selectief plaats voor hoger bouwen in Gent. Op wel overwogen plaatsen moet hoger bouwen mogelijk zijn. Hogere bebouwing markeert belangrijke punten in het stadslandschap en maakt bij een goede inplanting hogere densiteiten mogelijk. Dit met de nodige voorzichtigheid en enkel op plaatsen waar de schaal van de omgeving het toelaat. We houden rekening met zowel het ruimtelijk functioneren van een plek als de landschappelijke context. De afweging van de goede ruimtelijke ordening is cruciaal bij het bepalen waar hoger kan gebouwd worden. In Ruimte voor Gent worden vier schalen onderscheiden: de basisschaal (3 tot max. 4 bouwlagen), de stedelijke schaal (4 à 5 tot max. 6 bouwlagen), de tussenschaal (6 à 9 tot max. 12 bouwlagen) en hoogbouw.

Met de aanvraag wordt een volume van 4-6 bouwlagen gebouwd. Het optoppen naar 6 bouwlagen is ook mogelijk als de goede ruimtelijke ordening dit toelaat, met andere woorden, als er voldoende ruimte is, voldoende lucht en licht ten opzichte van omwonenden. Daarnaast staan we het optoppen naar 6 bouwlagen, eens in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, toe langs de rand van parken (met volledige vrijwaring van het park), in bedrijventerreinen of langs steenwegen.

De keuze om hoger te bouwen heeft hier gezorgd voor een grotere publieke meerwaarde, onder de vorm van een groot toegankelijk publiek park en bijkomende publiek toegankelijke private groene ruimte rondom Medisch centrum, meergezinswoning en wijkgezondheidscentrum. Door deze woningen in een volume van 4- 6 bouwlagen in te richten worden het behoud aan groen én een verdichting verenigd en in evenwicht gebracht met elkaar.

Verder is het perceel voldoende ruim en ligt het op voldoende afstand van de achtergelegen woningen (47 a 63m op de dichtste punten, tot ca 100m). De afstand van minimaal circa 50 m tussen de nieuwbouwwolumes en de dichtstbijzijnde woningen in combinatie met de aanwezigheid van de in de verkaveling voorziene parkzone maakt dat het voorgestelde volume aanvaardbaar is voor deze specifieke context.

2/ inkijk, lawaaioverlast, bezonning

Daarbij komen ook terrassen en leefruimtes die een rechtstreekse inkijk geven in de private tuin en in de woonkamers van de bestaande woningen rondom.

Er zal lawaaioverlast zijn, onder andere van de terrassen. Het geluid zal ver dragen omdat het gebouw boven de andere gebouwen uitsteekt. De impact hiervan is niet voldoende onderzocht.

De contour van inplantingsplannen en de terreinprofielen laten niet toe in te schatten wat de impact op de percelen aan de Jef Vandermeulenstraat zal zijn op vlak van zonlichtlichtbelemmering

Bespreking

De nieuwe uitbreiding zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Echter, de voorgestelde uitbreiding voldoet aan de gangbare normen, en zoekt een evenwicht tussen het creëren van woongelegenheden en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderszijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.

Enige inkijk, en wijziging van het landschap is in een stedelijke context niet ongebruikelijk en kan geen claim leggen naar beperking van een gevraagd bouwvolume dat ruimtelijk inpasbaar is binnen zijn omgeving (zie punt 9 Omgevingstoets).

Het ontwerp is in overeenstemming met het burgerlijk wetboek wat betreft lichten en zichten. Er kan worden gesteld dat de privacy van de aanpalenden niet in het gedrang komt.

Wat betreft de geluidshinder, kan worden gesteld dat er voor de terrassen geen geluidshinder wordt verwacht. De dichte burens van de bewoners van de bovenliggende appartementen en de aanpalende school, de perceelsgrenzen van de aanpalende woningen bevinden zich op minstens 47 meter en de terrassen zijn inpandig in het gebouw voorzien waardoor de impact in de private sfeer zal blijven.

3/ poortjes naar aanpalende tuinen

Bij de voorstelling van het project werd aangekondigd dat een publiek toegankelijk park ging komen en dat de aanpalende huizen een poortje konden krijgen. Dit project kan enkel een meerwaarde zijn indien deze publieke ruimte wel degelijk gecreëerd wordt met veel groen en ruimte voor de buurt om te ontspannen. Een 'semi-publieke' tuin klinkt als zeer beperkt. De beloofde toegang is daarnaast ook een grote meerwaarde voor het sociaal weefsel van de buurt en het optimale gebruik van de publieke ruimte. Deze poortjes ontbreken nu in de aanvraag.

Bespreking

Het publieke park werd aangevraagd en opgelegd als last bij de verkavelingsvergunning. Het is dus een verplichting voor de ontwikkelaar om dit park aan te leggen en nadien kosteloos over te dragen aan de stad.

In die aanvraag zaten geen poortjes als toegang van de private percelen naar dit park vervat. Deze poortjes zullen deel moeten uitmaken van een afzonderlijke aanvraag. De inrichtingsstudie omvatte een plan waar poortjes mogelijk zijn binnen de inrichting van dit park. Eventuele afspraken hiertoe kunnen ook met de ontwikkelaar gebeuren.

4/ risico's verlagen grondwatertafel

Het grondwaterniveau zal tijdens de bouw verlaagd worden. Wat zijn de risico's en wat is de invloed van het verlagen van het waterniveau op de woning van de bezwaarschrijver? Kan een plaatsbeschrijving worden opgemaakt zodat schade aantoonbaar is en kan vastgesteld worden?

Bespreking

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INRICHTINGSSTUDIE

Het perceel is gelegen in het toepassingsgebied van de bouwblokvisie. De bouwblokvisie is een geïntegreerd afwegingskader voor dichtbevolkte wijken in de binnen- en kernstad dat resulteert in een evenwichtigere 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.

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

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

Programma

De inrichtingsstudie voorziet een buurtpark van ca. 6.500m², ca. 10.000m² voorzieningen en ca. 5.900m² aan wonen (39 appartementen en 10 woningen) op de site van in totaal 16.800m². Het buurtpark wordt volgens de inrichtingsstudie aangevuld met een publiek toegankelijke doorwaadbare groene ruimte van ca. 3.000m² bij de meergezinswoning.

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

Het grootste aandeel voorzieningen werd reeds ingevuld binnen OMV_2022139131. Het openbare park van ca 6500m² werd voorzien binnen verkaveling OMV_2023161152. 8 grondgebonden woningen werden vergund in OMV_2024076851, naast deze loten kunnen ook nog 2 schakelentiteiten gerealiseerd worden.

AANGEVRAAGDE HANDELINGEN

Programma

De aanvraag voldoet aan de in de inrichtingsstudie en later de verkavelingsvergunning verankerde visie. De 39 appartementen waarvan 4 van het gezinsvriendelijke type dragen bij aan de nood aan woningen in het stedelijk weefsel.

Het sportmedisch centrum sluit aan bij het medisch centrum van de Kliniek en de buurtschuur biedt explicieter ruimte aan buurtinitiatieven. Hiermee wordt voldaan aan de wens om bij grote ontwikkelingen ook voorzieningen te realiseren.

Het is daarbij aan te raden de buurtschuur flexibel in te richten zodat een meervoudig gebruik (oa ook buurtsport) mogelijk is.

De doorwaadbaarheid via private delen moest verder geconcretiseerd worden in de ontwikkeling van lot 12 met een toevoeging van ca. 3.000m² publiek toegankelijke private groene ruimte. De aanleg en intentie tot openbaar maken met verankering in de verkavelingsakte is vevat in deze aanvraag en voldoet hiermee aan deze voorwaarde.

Hoogte van de gebouwen

Binnen de inrichtingsstudie werd de hoogte van de gebouwen onderzocht, en werd een keuze gemaakt om hoger te bouwen dan gangbaar toegestaan wordt in binnengebieden.

Een gebouw met 6 bouwlagen is passend op deze plek, houdt voldoende afstand tot omwonenden (47 a 100m) is in uitvoering van een verkaveling waarin een ruim park wordt gerealiseerd.

Het bestaande ziekenhuisgebouw en dit gebouw vormen morfologisch één geheel. Dit geheel is nu als entiteit ontworpen, zodat de relatie tussen beide duidelijk is. Een aandachtspunt is hierbij geformuleerd ter hoogte van de inrit naar de ondergrondse parking waar beide volumes samenkomen als bijzondere ontwerp opdracht die integraal moest worden bekeken.

Deze aanvraag maakt de relatie en samenhang van de gebouwen rondom de binnentuin duidelijk. Een verbindingspaviljoen met aandacht voor de omliggende buitenruimtes heeft dit op een kwalitatieve manier uitgewerkt.

Inrichting van de private buitenruimte

Publieke karakter

Dit bouwproject situeert zich binnen een recent goedgekeurde verkaveling met nieuw over te dragen openbaar domein (groen) van ca 6500m², daarnaast wordt ook nog ca 3000m² als groene ruimte ingericht, die weliswaar privaat zal blijven gezien de onder- en bovengrondse erfdiensbaarheden. Deze bevindt zich tussen de meergezinswoning en het wijkgezondheidscentrum, en maakt daar de verbinding met de binnentuin tussen Medisch centrum en meergezinswoning. Samen zorgt dit voor een doorwaadbare groene ruimte van 9500m².

Bij de aangevraagde meergezinswoning hoort een private buitenruimte die publiek toegankelijk wordt gemaakt conform de inrichtingsstudie en verkaveling. De inrichting boven en naast de ondergrondse parking is voldoende groen ingericht met oog voor gebruik en verblijfskwaliteit. Ook de doorsteek onder de voormalige kliniek naar de Kliniekstraat wordt met deze aanvraag mee ingericht als publiek toegankelijke zone. Dit bestendigd het gevraagde publieke karakter.

Met deze aanvraag wordt ook de zone tussen meergezinswoning en wijkgezondheidscentrum ingericht. Deze inrichting gebeurt op privaat domein, maar gezien de publieke functie van het wijkgezondheidscentrum is de publieke toegankelijkheid wel gegarandeerd. Deze zone wordt verbonden met het publieke park en met de private maar publiek toegankelijke binnentuin en de bijhorende onderdoorgang naar de Kliniekstraat.

Aangezien een publieke sokkel onder de meergezinswoning is voorzien en ook het wijkgezondheidscentrum bereikbaar wordt gemaakt via (het verlengde van) de doorsteek, is de aanzet voor een verdere publieke doorwaadbaarheid gegeven zonder dat dit op vandaag een openbare weg wordt.

Dit alles wordt ook bevestigd in de intentieverklaring die aan de aanvraag is toegevoegd om de erfdienstbaarheden te verankeren in de verkavelingsaktes.

Bescherming bomen

Heel wat bestaande (en te behouden) bomen nabij de nieuwbouw zullen op termijn naar het openbaar domein komen.

Er wordt een ondergrondse parking in deze bouwfase voorzien, dus een bemaling zal ook aan de orde zijn.

Bij de beschrijving van de effecten op de biodiversiteit wordt de invloedssfeer van de bemaling afgetoetst op nabijheid van SBZ, VEN, natuurgebieden en biologisch waardevolle gebieden in de ruimere omgeving. Echter wordt het parkje met grotere waardevolle bomen op het terrein zelf niet beschreven. Zonder maatregelen zal de impact van de bemaling met een waarschijnlijkheid wel nefast zijn voor de aanwezige (te behouden) bomen.

Bij deze aanvraag werd nog geen bemaling mee aangevraagd en is er dus nog geen bemalingsstudie toegevoegd.

In het voortraject werd wel al een bomenonderzoek door Boomzorg Vercamer uitgevoerd; daarin zijn ook al zaken opgenomen rond bemaling en boombescherming tijdens de werken.

De bouwwerken zullen dus moeten opgevolgd worden door een extern bomendeskundige, waarbij de beschermingsmaatregelen zoals geformuleerd in het document Boom Effect Analyse en Boombescherming (dd 1/3/2023 Boomzorg Vercamer) dienen nageleefd te worden om de te behouden bomen effectief voldoende overlevingskansen te bieden. Dit behelst onder meer dat werken (dus ook alle graafwerken) binnen de Totale Boom Beschermings Zone (TBBZ) onder toezicht van de aangestelde boomdeskundige dienen te gebeuren, alsook organisatie werfverkeer, werfhekkens plaatsen, standplaatsverbetering voor de bomen, retourbemaling naar de te behouden bomen.

Erfdienstbaarheden

In de aanvraag is een intentieverklaring toegevoegd waarin aangegeven wordt dat de verkavelaar uitvoering wenst te geven aan de in de verkaveling opgenomen erfdienstbaarheden en dat deze juridisch verankerd worden in de verkavelingsakte.

- Recht van doorgang mbt de brandweer, afvalophaling en toegang tot lot 12
Deze erfdienstbaarheid loopt over de terreinen van het woonzorgcentrum en zorgt voor de bereikbaarheid richting Kliniekstraat langs lot 12 (meergezinswoning) tot lot 14 (openbaar domein).

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

Beide erfdienstbaarheden zijn essentieel voor het functioneren van het gebied.

De erfdienstbaarheden garanderen de noodzakelijke bereikbaarheid en het recht van doorgang ifv lot 12 als ze ook juridisch verankerd worden.

Woonkwaliteit

Het project voorziet een mix aan entiteiten binnen de meergezinswoning, zodat een gevarieerd woonaanbod ontstaat voor de verschillende Gentse bevolkingsgroepen. Dit draagt bij aan de wens naar levensloopbestendige wijken. De mix wordt zowel in oppervlakte gerealiseerd als in types (aantal slaapkamers). Hierbij zijn ook 4 gezinsvriendelijke entiteiten voorzien die extra groot zijn met toegang tot een voldoende grote private buitenruimte. Door de verticale opsplitsing van het gebouw zijn er telkens 3 appartementen per verdieping, dit komt de leefkwaliteit ten goede.

De entiteiten beschikken elk over een privaat terras, aansluitend bij de leefruimte. Een aantal entiteiten beschikken over een uitzonderlijk grote buitenruimte 10 (+20m² voor 90m² bvo), 4(30m² bij 100m² bvo) en een aantal entiteiten beschikken over een eerder kleine buitenruimte 10 (5,5m² bij 70m² bvo)

Algemeen is de kwaliteit en inrichting van deze buitenruimtes goed gekozen waardoor deze de woonkwaliteit ten goede komt. De buitenruimtes variëren in groottes wat ook bijdraagt tot de mix in woningtypes.

Mobiliteit

De plannen zijn conform de voorbesprekingen en de Mober. Elk compartiment van de meergezinswoning heeft zijn directe toegang tot de ondergrondse parking en fietsenparking.

Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect lucht

De warmtepompen (appartementen, buurtschuur en casco) bevatten de koelmiddelen R32 en R454B. Het betreffen koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500).

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De warmtepompen met een hoeveelheid koelmiddel van ≥ 3 kg dienen conform Vlarem II iedere 12 maanden onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aspect geluid

De warmtepompen kunnen mogelijks geluidsoverlast veroorzaken. De toestellen worden voorzien van de nieuwste technieken. Uit de akoestische nota, toegevoegd aan de aanvraag, blijkt dat de normen zullen gerespecteerd worden.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 045885-020/SP/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) 41 warmtepompen met een totaal elektrisch vermogen van 327,5 kW Nieuw	327,5 kW

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_2024076870 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 een meergezinswoning bestaande uit 39 appartementen, een sportmedisch centrum, een buurtschuur en een semi-publieke binnentuin

aan Kliniek Development bv (O.N.:0787649995) en Maria Middelaers vzw (O.N.:0410214186) gelegen te Kliniekstraat 27, 29 en Tweekapellenstraat 45, .

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.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Appartementen gebouw A met inrichtingsnummer 20240703-0037 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) 41 warmtepompen met een totaal elektrisch vermogen van 327,5 kW Nieuw	327,5 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Externe adviezen

De voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen moeten strikt gevolgd worden:

De voorwaarden uit het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 oktober 2024 onder ref. 045885-020/SP/2024.

De voorwaarden uit het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 29 november 2024 onder ref. 5000083296.

De voorwaarden uit het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 26 november 2024 onder ref. AD-24-1146.

De voorwaarden uit het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 25 oktober 2024 .

De voorwaarden uit het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 5 november 2024 onder ref. JMS 628676.

Boombescherming

De bouwwerken (vanaf voorbereiding, dus inclusief bemalingswerken) worden opgevolgd door een extern bomendeskundige, waarbij de beschermingsmaatregelen zoals geformuleerd in het document Boom Effect Analyse (BEA) en Boombescherming (dd 1/3/2023 Boomzorg Vercamer) dienen nageleefd te worden om de te behouden bomen effectief voldoende overlevingskansen

te bieden. Dit behelst onder meer dat werken (dus ook alle graafwerken) binnen de Totale Boom Beschermings Zone (TBBZ) onder toezicht van de aangestelde boomdeskundige dienen te gebeuren, alsook organisatie werfverkeer, werfhekkens plaatsen, standplaatsverbetering voor de bomen, retourbemaling naar de te behouden bomen.

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 (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.

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.

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).

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. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat 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

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

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Verharding

Een deel van de verharding kan afwateren naar de omgeving.

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte is minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Een deel van de verharding inrit fietsstalling (39,14 m²) en inrit parking (117,25 m²) wordt aanschouwd als afvalwater. Het betreft hier geen afvalwater conform Vlare. Het water dient op de RWA aangesloten.

Hemelwaterput

Er dienen naar 16 woongelegenheden aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien, en naar de (dak)tuin, indien aanwezig. Het

opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Ondergrondse constructies

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Bemaling

Een grondwaterbemaling is noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

1. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 045885-020/SP/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>
Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Legt volgende last op:

Last bescheiden wonen

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

Artikel 4:

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

WAARBORGEN

Overeenkomstig artikel 4.3.5 §3 kan het vergunningverlenende bestuursorgaan een afdoende financiële waarborg eisen voor de uitvoering van de wegeniswerken in het geval de nieuw aan te leggen openbare weg nog niet is aangelegd op het moment dat de omgevingsvergunning voor de gebouwen wordt afgeleverd. We opteren ervoor om de waarborgregeling die is opgenomen in de verkavelingsvergunning OMV_2023161152, hier over te nemen, zodat deze ook volstaat om een verkoopbaarheidsattest te bekomen. Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

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

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

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

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

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

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

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

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

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

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

OPMERKINGEN STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN:

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

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

Openbaar domein:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of 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).

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

Toegangspoortjes naar nieuw park:

Voor eventuele toegangspoortjes vanuit de aanpalende tuinen naar het nieuwe park is een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag nodig.

We verwachten dat de bouwheer zich engageert om de realisatie hiervan te ondersteunen door bv. het indienen van deze vergunningsaanvraag.

OPMERKINGEN MILIEULUIK:

1. De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiedeskundige overeenkomstig VLAREL.

De warmtepompen met een hoeveelheid koelmiddel van ≥ 3 kg dienen conform Vlarem II iedere 12 maanden onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

2. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_00996 - OMV_2024076870 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 39 appartementen, een sportmedisch centrum, een buurtschuur en een semi-publieke binnentuin - met openbaar onderzoek - Kliniekstraat en Tweekapellenstraat, - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024076870

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_BLOK A_T_N_01_T Terreinprofiel.pdf	u+OHbxYivxPH/nKdDXLvGw==
BA_BLOK A_T_B_01_T Terreinprofiel BT.pdf	WeOZxeEFkS1IXRZwHsbP+w==
BA_BLOK A_S_N_07_S Doorsnede K-K.pdf	ePnc62jlhooe4Eln2LSYlg==
BA_BLOK A_S_N_06_S Doorsnede J-J.pdf	Pisft7PBQAfedln7a/zmuA==
BA_BLOK A_S_N_05_S Doorsnede I-I.pdf	5zzGM+Md4gmKafjOqxXUsA==
BA_BLOK A_S_N_04_S Doorsnede D-D.pdf	QsWQYRUv84JvkUHezzU9zQ==
BA_BLOK A_S_N_03_S Doorsnede C-C.pdf	RwZkE2WXdLrkflmR6F4LWg==
BA_BLOK A_S_N_02_S Doorsnede B-B.pdf	43RJRWGq+WYrB/M4LV1g9g==
BA_BLOK A_S_N_01_S Doorsnede A-A.pdf	G4VHBEQ4G4oF3xX+1CdooA==
BA_BLOK A_P_N_10_P dakplan.pdf	tV57hGCNtDZx+0jo0U3uoA==
BA_BLOK A_P_N_09_P 5e verdieping.pdf	hu5kPWbv4pRrYh88ISSmGQ==
BA_BLOK A_P_N_08_P 4e verdieping.pdf	1fHpYZtexgu/nbcrMnfQMw==
BA_BLOK A_P_N_07_P 3e verdieping.pdf	OBjW02gQ0veQRIFKq8Bw9Q==
BA_BLOK A_P_N_06_P 2e verdieping.pdf	fBi13GD/g+lZxEnK9CnV0w==
BA_BLOK A_P_N_05_P 1e verdieping.pdf	T/KSZVwYViFW68722TMz6Q==
BA_BLOK A_P_N_04_P Gelijkvloers.pdf	ndLxGZjb8GqlUun1eAnclQ==

BA_BLOK A_P_N_03_P Kelderverdieping - 1.pdf	hWjdhOJd+VPGV128lg6rCg==
BA_BLOK A_P_N_02_P Kelderverdieping - 2.pdf	gSYXJlshGjmDjX0JqbBcmA==
BA_BLOK A_P_N_01_P Fundering.pdf	JdUslcwDw0eQ56azwzM7nA==
BA_BLOK A_P_B_01_P Gelijkvloers BT.pdf	SvLok3ZAlIBO71jLvsbikQ==
BA_BLOK A_L_N_01_L Legendes.pdf	9zNW4aHLKMwEN9sIFrLATw==
BA_BLOK A_I_N_03_detail omgevingsaanleg opbouw.pdf	P3iQNqWq+458/5XB/e1DAA==
BA_BLOK A_I_N_02_detail omgevingsaanleg.pdf	l2VfPUYjGw9ckfs+ehE3Zw==
BA_BLOK A_I_N_01_I Inplantingsplan.pdf	Vv+kB6C9mbxznfq9d+w4eQ==
BA_BLOK A_I_B_01_I Inplantingsplan BT.pdf	5celFePm3Bpl8m7a4PBxLQ==
BA_BLOK A_G_N_07_G Gevels fietsenstalling.pdf	3PvhGmXnCVwVZw2pQp2jQg==
BA_BLOK A_G_N_06_G Gevels verbindingspaviljoen.pdf	BE2EkXSBfsAc5DB4xITGHA==
BA_BLOK A_G_N_05_G Bovendakse binnengevels.pdf	1/SF41JsmIkhz4S9zDUmGw==
BA_BLOK A_G_N_04_G Linkergevel.pdf	n0UjjLXIPQBzp61Bbgcl7A==
BA_BLOK A_G_N_03_G Achtergevel.pdf	cmvx5x9xunpHPMLiVWPMLA==
BA_BLOK A_G_N_02_G Rechtergevel.pdf	63MtRJ9u5a/P3rNze7bkLg==
BA_BLOK A_G_N_01_G Voorgevel.pdf	h6xrvvqTh/1RBteembXbyQ==