



---

**2025\_CBS\_04145 OMV\_2024133959 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk verbouwen en een gedeeltelijke vervangingsnieuwbouw van het gebouw 'Tempelhof' en het regulariseren van enkele wijzigingen van de vergunning 2017/08278dig dd 12 april 2018 - met openbaar onderzoek - Sint-Margrietstraat en Tichelrei, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen  
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, 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 en een last op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

VOLKSKLINIEK VZW met als contactadres Tichelrei 3, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024133959) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het gedeeltelijk verbouwen en een gedeeltelijke vervangingsnieuwbouw van het gebouw 'Tempelhof' en het regulariseren van enkele wijzigingen van de vergunning 2017/08278dig dd 12 april 2018
- Adres: Sint-Margrietstraat 36 en Tichelrei 1-19, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 1162C, 1162D en 1171D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 april 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de omgeving, de plaats en de rechtmatige toestand***

##### **A. OMGEVING**

De aanvraag betreft drie percelen gelegen langs de Sint-Magrietstraat, Dobbelslot, Tichelrei en Tempelhof in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham. De directe omgeving bestaat uit een verscheidenheid aan gebouwen (zowel qua typologie, morfologie als invulling).

Ten noorden van de site bevinden zich verschillende hoogbouwvolumes (sociale woningen) van overwegend negen bouwlagen afgewerkt met platte daken. Verderop ligt de ziekenhuissite AZ Sint-Lucas. Aan de zijde Sint-Magrietstraat paalt het gebied aan een meergezinswoning bestaande uit vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De overige bebouwing langs de Sint-Magrietstraat bestaat hier voornamelijk uit een combinatie van historische bebouwing bestaande uit drie hoge bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken of nieuwbouwvolumes van vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met platte daken. Aan de zijde Tempelhof paalt het gebied aan een meergezinswoning van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Aan de overzijde van de Tichelrei bevinden zich serviceflats in een bouwvolume van vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een hellend dak.

In de hoek van de Tichelrei en Tempelhof bevindt zich een buurtparking van de stad. Langsheen de buurtparking bevinden zich voornamelijk residentiële panden van twee tot vier bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken.

##### **B. PLAATS**

Op het projectgebied bevinden zich twee gebouwen die samen één gebouwencluster vormen. Aan de oostelijke zijde van het projectgebied bevinden zich de gebouwen 'Tempelhof' en aan de westelijke zijde bevinden zich de gebouwen 'Dobbelslot'.

In totaal beschikt het voorliggende projectgebied over een betrekkelijke oppervlakte van circa 15.700m<sup>2</sup>. Het projectgebied beschikt langsheen de aanpalende bebouwingen ten zuiden over een diepte van circa 75m. De maximale diepte (gemeten van de rooilijn Sint-Magrietstraat tot de rooilijn Tichelrei) bedraagt circa 193m. De diepte tussen de Tempelhof en Dobbelslot bedraagt circa 94m.

##### **C. MORFOLOGIE**

1/ Tempelhof:

De gebouwen Tempelhof bestaan uit drie aanééngesloten delen zijnde:

- Hoofdvolume aan de zijde Sint-Magrietstraat:

Het hoofdvolume zijde Sint-Magrietstraat bestaat uit drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 13,48m (terreinprofiel T2) en 13,36m (terreinprofiel T3). Het hoofdvolume beschikt over een totale gevelbreedte van 82,87m. Het volume beschikt over een diepte van 15,02m. Het volume is aan de rechterzijde deels teruggetrokken t.o.v. de rooilijn (circa 1,97m). De bouwdiepte van het volume (gemeten t.o.v. de rooilijn) bedraagt 16,99m.

- Hoofdvolume aan de zijde Tempelhof:

Het hoofdvolume zijde Tempelhof bestaat uit drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het aansluitende maaiveld) van 11,51m (terreinprofiel T3). Het hoofdvolume beschikt over een totale gevelbreedte van 31,20m. Het volume beschikt over een diepte van 15,01m. Het volume is evenwel teruggetrokken van de rooilijn die hier over een onregelmatige vorm beschikt. De terugtrekking bedraagt minimaal 3,78m en maximaal 11,58m. De zone tussen de rooilijn en de bouwlijn beschikt over een oppervlakte van 134m<sup>2</sup>. De bouwdiepte van het volume (gemeten t.o.v. de rooilijn) bedraagt gemiddeld 22,85m.

- Centraal verbindingsvolume:

Het centrale verbindingsvolume verbindt beide hoofdvolumes en bestaat uit drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld in het binnengebied Tempelhof) van 12,40m. De kroonlijsthoogte sluit aan op de kroonlijsthoogte van het hoofdvolume zijde Tempelhof. De kroonlijst reikt 1,04m lager dan de kroonlijst van het hoofdvolume zijde Sint-Magrietstraat. Het volume beschikt over een variërende breedte. Richting het hoofdvolume zijde Sint-Magrietstraat beschikt het volume over een breedte van overwegend 14,97m. Richting het hoofdvolume zijde Tempelhof betreft de breedte van het volume overwegend 9,30m. Centraal betreft de breedte van het volume slechts 8,67m. Op het dak van het volume bevinden zich twee hogere technische volumes.

## 2/ Dobbelslot:

Het gebouw Dobbelslot betreft de voormalige volkshuisvesting die in 2018 werd omgevormd (2017/08278dig) tot appartementen en assistentiewoningen. Het gebouw bevindt zich centraal en is langs alle zijden teruggetrokken van de rooilijn. Het gebouw bestaat uit een verschillende aanééngesloten bouwvolumes met variërende hoogte. Centraal op het projectgebied bevindt zich een hoogbouwvolume. Het betreft het hoogste en grootste gebouwdeel van de gebouwencluster Dobbelslot. Het volume sluit daarbij tevens aan op het centrale verbindingsvolume Tempelhof. Rondomheen dit volume bevinden zich vier bijkomende volumes die met elkaar verbonden worden door een tussengelegen aanbouwvolume. De verschillende volumes worden onderstaand bijkomend beschreven. **De plannen van de laatst vergunde toestand (terreinprofielen/gevelaanzichten bevatten foute maataanduidingen). De werkelijke maataanduidingen worden aangegeven op de plannen van de bestaande en nieuwe toestand aangezien de kroonlijsthoogte binnen voorliggende aanvraag niet wordt gewijzigd.**

- Centraal verbindingsvolume:

Het volume beschikt over vijf volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil), Magrietstraat) bedraagt overwegend 21,55m gemeten langs de Sint-Magrietstraat (terreinprofiel T2) en 21,86m gemeten langs Dobbelslot. Het betreft het deel dat op de plannen is aangeduid als CENTER LINKS. Het deel richting de Tichelrei, aangeduid op de plannen als CENTER

RECHTS reikt 1,00m hoger. Op het platte dak bevindt zich twee technische volumes die 3,58m hoger reiken dan de kroonlijsthoogte van het linkerdeel. Tussen deze technische volumes bevindt zich een patio (102,81m<sup>2</sup>).

- Bouwwolume Dobbelslot:

Langsheen de zijde Dobbelslot bevindt zich een volume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een groendak. De kroonlijsthoogte van het volume (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 14,22m gemeten langs Dobbelslot (terreinprofiel T1) en 13,54m gemeten langs Tempelhof (terreinprofiel T1). Hier bevindt zich tevens een beperkt aanbouwwolume van één bouwlaag afgewerkt met een groendak met een kroonlijsthoogte van 5,20m.

- Torenvolume Dobbelslot:

In de hoek Dobbelslot-Tichelrei bevindt zich een torenvolume van vijf volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil), Magrietstraat) bedraagt 21,55m gemeten langs de Sint-Magrietstraat (terreinprofiel T2) en 21,86m gemeten langs Dobbelslot.

- Bouwwolume Tichelrei/inrit:

Aan de Tichelrei bevindt zich ter hoogte van de inrit tot de ondergrondse parkeergarage een volume van twee bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Het volume beschikt over een nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil Tempelhof) van 13,77m.

- Bouwwolume Tempelhof:

Langs het Tempelhof, palend aan de buurparking, bevindt zich een volume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een groendak. De kroonlijsthoogte van het volume (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 13,25m (terreinprofiel T1).

- Aanbouwwolume:

De bovenstaande volumes worden met elkaar verbonden door een centraal verbindingsvolume van één bouwlaag. Het platte dak van het volume is deels aangelegd als dakterras en deels aangelegd als groendak. Het dak beschikt over een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 5,76m gemeten langs Dobbelslot (terreinprofiel T1) en 6,44m gemeten langs Tempelhof (terreinprofiel T1). Het volume beschikt tevens over twee patio's waarvan één patio (147,35m<sup>2</sup>) palend aan het centraal verbindingsvolume en één patio (102,03m<sup>2</sup>) palend aan het bouwwolume Tempelhof.

#### D. PROGRAMMA

##### 1/ Tempelhof:

In de gebouwen Tempelhof bevinden zich 68 assistentiewoningen, een woonzorgcentrum, een centrum voor kortverblijf en een kinderdagverblijf.

- De assistentiewoningen zijn voorzien als 1-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van circa 43m<sup>2</sup>.
- Het woonzorgcentrum beschikt over 90 kamers, elk met een netto vloeroppervlakte van circa 20m<sup>2</sup>. Het centrum voor kortverblijf bestaat uit drie kamers en is verweven in het woonzorgcentrum
- Het kinderdagverblijf biedt plaats aan 72 kinderen en beschikt over een netto vloeroppervlakte van circa 532,12m<sup>2</sup>

De kelder van het pand is ingericht als autostaanplaats, een technische dienst en personeelsruimtes.

##### 2/ Dobbelslot:

Het gebouw Dobbelslot betreft de voormalige volkssliniek die in 2018 werd omgevormd (2017/08278dig) tot 114 assistentiewoningen, 27 appartementen en verschillende ondersteunende functies op het gelijkvloers.

- Van de 114 assistentiewoningen zijn er 106 woningen voorzien als 1-slaapkamerappartement en 8 woningen voorzien als 2-slaapkamerappartementen. De appartementen hebben daarbij een netto vloeroppervlakte van circa 54m<sup>2</sup> (1-slaapkamerappartement) of circa 70m<sup>2</sup> (2-slaapkamerappartement). Elk appartement beschikt daarbij over een terras.
- Van de 27 appartementen zijn er 7 1-slaapkamerappartementen voorzien, 18 2-slaapkamerappartementen en 2 3-slaapkamerappartementen. De appartementen hebben daarbij een netto vloeroppervlakte van circa 62m<sup>2</sup> (1-slaapkamerappartement), circa 77m<sup>2</sup> (2-slaapkamerappartement) en 90m<sup>2</sup> (3-slaapkamerappartement). Elk appartement beschikt daarbij over een terras.
- De ondersteunende voorzieningen betreffen enkele administratieve lokalen, een wasserette, een apotheek, een dagverzorgingscentrum, een grootkeuken, een restaurant en een café.

De kelder van het pand is ingericht als autostaanplaats en verschillende berguimtes.

#### E. INDELING

##### 1/ Tempelhof:

Het woonzorgcentrum, het kinderdagverblijf en het centrum voor kortverblijf bevinden zich in het hoofdvolume zijde Sint-Magrietstraat. Het kinderdagverblijf bevindt zich op het gelijkvloers aan de linkerzijde van het pand. Het woonzorgcentrum bevindt zich in het rechterdeel van het gelijkvloers en op de verdiepingen. Het centrum voor kortverblijf is voorzien op het eerste verdiep. De hoofdtoegang tot het woonzorgcentrum bevindt zich centraal aan de Sint-Magrietstraat. De hoofdtoegang tot het kinderdagverblijf bevindt zich in het achtergevelvlak aan het binnengebied tussen beide gebouwenclusters. Het gebouwdeel beschikt over drie trap- en liftkokers waarvan één in de overgang met het centrale verbindingsvolume.

De assistentiewoningen bevinden zich in het hoofdvolume zijde Tempelhof en in het centrale verbindingsvolume. De hoofdtoegang bevindt zich daarbij aan de oksel van het de twee verbindingsvolumes (Tempelhof/Dobbelslot) zijde Tempelhof. Het pand beschikt over een traphal aan de linkerzijde van het hoofdvolume Tempelhof en een bijkomende trap-en lifthal palend aan het verbindingsvolume Dobbelslot.

##### 2/ Dobbelslot:

De appartementen bevinden zich op de verdiepingen van het bouwvolume dobbelslot. De appartementen beschikken daarbij over hun hoofdtoegang ter hoogte van het gelijkvloerse aanbouwvolume en beschikken hier over een trap- en lifthal (nummer 3). De appartementen beschikken aan de achterzijde over een buitenruimte (dakterras en/of gaanderij).

De assistentiewoningen bevinden zich op de verdiepingen van het centraal verbindingsvolume, het torenvolume en het bouwvolume Tempelhof.

- De woningen in het centraal verbindingsvolume en het bouwvolume Tempelhof beschikken over een hoofdtoegang via de gemeenschappelijke inkomhal van het hele centrum zijde Tempelhof. Hier bevindt zich tevens twee traphallen van het pand (trap 1 en trap 8) alsook twee liften (lift 1 en lift 2). De woningen zijn ook

toegankelijk via de overdekte gaanderij onder de toren via trap 6 en liften 5 en 6. De woningen beschikken allen over een buitenruimte (dakterras, gaanderij of uitkragend terras).

- De woningen voorzien in het torenvolume beschikken over hun hoofdtoegang onder de overdekte doorrit onder de toren. Hier bevindt zich tevens de lift- en traphal (nummer 4) van deze woningen. De woningen beschikken over een buitenruimte (dakterras en/of uitkragend terras).
- Het gemeenschappelijke dakterras/groendak is tevens rechtstreeks toegankelijk via vier buitentrappen. Één betonnen buitentrap bevindt zich zijde Dobbelslot in de overgang van het centrale verbindingsvolume tot het bouwvolume dobbelslot. De tweede buitentrap is voorzien langsheen het torenvolume (trap 5). De derde betonnen buitentrap is gelegen in de overgang van het bouwvolume Tichelrei en het bouwvolume Tempelhof. De vierde buitentrap is voorzien aan de linkerkant van het bouwvolume Tempelhof en loopt door tot het tweede verdiep als toegang tot de gaanderijen.

De overige functies zijn ingedeeld op het gelijkvloers. Het betreft een grootkeuken, cafétaria en restaurant gelegen zijde Tempelhof en doorlopend op de hoek zijde Tichelrei. Aan de zijde Dobbelslot bevindt zich een Apotheker, distributiecentrum, hoogspanningslokalen en technische ruimtes. Aan de zijde van het binnengebied Tempelhof/Dobbelslot bevinden zich administratieve lokalen en kantoren. Dit loopt centraal door tot aan de zijde Tichelrei in verschillende personeelsruimtes.

## F. BUITENRUIMTE

### 1/ Binnengebied Tempelhof:

De gebouwen Tempelhof omsluiten een binnengebied met een totale oppervlakte van circa 1250m<sup>2</sup>. Het binnengebied is niet publiek toegankelijk. Hierop sluiten enkele gemeenschappelijke voorzieningen van het woonzorgcentrum alsook enkele assistentiewoningen aan. Het binnengebied is tevens toegankelijk via een onderdoorgang in het hoofdvolume zijde Sint-Magrietstraat. Deze is evenwel afgescheiden met een poort. Het binnengebied is aangelegd met enkele groenzones en enkele verharde zones (tuinpaden). Het binnengebied is tevens voorzien van acht bomen.

### 2/ Binnengebied Tempelhof/Dobbelslot:

Tussen het hoofdvolume Tempelhof zijde Sint-Magrietstraat en het centrale verbindingsvolume Dobbelslot bevindt zich een ingesloten binnengebied met een oppervlakte van circa 1200m<sup>2</sup>. Het gebied is publiek betreedbaar vanaf Dobbelslot. Het is tevens toegankelijk tevens vanaf Tempelhof via een onderdoorgang in het centrale verbindingsvolume Dobbelslot. Het binnengebied is aangelegd met enkele groenzones alsook enkele verharde zones. Het betreft hoofdzakelijk verharding ter hoogte van de toegang tot het kinderdagverblijf en verbindingspaden/wegen naar de onderdoorgang. Het binnengebied is tevens voorzien van tien bomen.

### 3/ Buitenruimte langsheen straatzides:

#### 3.1/ Sint-Magrietstraat:

Tussen de rooilijn en de bebouwing zijde Sint-Magrietstraat bevindt zich een buitenruimte van circa 106m<sup>2</sup>. De buitenruimte is centraal overdekt met een luifel (49m<sup>2</sup>) waaronder zich een

toegangshelling bevindt als toegang tot het woonzorgcentrum. De luifel reikt 0,60m voorbij de rooilijn. Naast de luifel is de buitenruimte aangelegd met verharding en een verhoogd plantenvak (35m<sup>2</sup>).

### 3.2/ Dobbelslot:

Tussen de rooilijn en de bebouwing langs de zijde Dobbelslot (van de hoek Sint-Magrietstraat tot en met het torenvolume) bevindt zich een buitenruimte van circa 1600m<sup>2</sup>. De buitenruimte is afgescheiden van het trottoirpeil door middel van een keermuurtje. De keermuur is op slechts drie plaatsen onderbroken waarvan één voor een oprit in de nabijheid met de hoek van de Sint-Magrietstraat. De twee overige onderbrekingen betreffen voetgangerstoegangen waarvan één trap tot de ondergrondse parkeergarage en één toegangshelling.

Achter het keermuurtje is de buitenruimte voornamelijk aangelegd met verhoogd groen met struiken en enkele bomen. In totaal bevinden er zich in deze zone achttien bomen waarvan één boom (beuk) op de hoek met de Sint-Magrietstraat en twee bomen (waarvan één moerascipres) op de hoek van het gebouw Dobbelslot. De overige bomen bevinden zich langs de straatzijde.

De buitenruimte is tevens voorzien van verharding. Het betreft voornamelijk een pad/weg van de oprit tot de onderdoorrit in de toren alsook de onderdoorrit in het centraal verbindingsvolume zijde Tempelhof (binnengebied Tempelhof/Dobbelslot). De zone is op de hoek met de Sint-Magrietstraat voorzien van de inrit tot de ondergrondse parkeergarage Tempelhof.

### 3.3/ Tichelrei:

Op de hoek van de Tichelrei en het Dobbelslot (van het torenvolume tot en met de hoek van het café) bevindt zich een buitenruimte van circa 935m<sup>2</sup>. De buitenruimte is daarbij grotendeels verhard aangelegd. Op de hoek bevindt zich een toegangsplein met een toegang van waaruit men toegang heeft tot het torenvolume en de onderdoorrit, het gelijkvloerse centrum en een buitentrap tot het dakterras. Naast het toegangsplein bevindt zich tevens de oprit tot de ondergrondse parkeergarage Dobbelslot. Op de hoek met de buurtparking bevindt zich een buitentrap die het niveauverschil tussen het trottoirpeil en de overdekte gaanderij van het café overbrugt. In de zone bevinden zich zeven bomen.

### 3.4/ Tempelhof:

Tussen de rooilijn het de bouwvolumes zijde Tempelhof bevindt zich een buitenruimte van circa 1520m<sup>2</sup>. Voor het bouwvolume Tempelhof (Café) betreft dit voornamelijk een verhoogde groenzone (afgescheiden van de aanpalende buurtparking) met een keermuurtje. In de oksel van de gebouwen Tempelhof/Dobbelslot betreft dit voornamelijk een verhard toegangsplein. Van hieruit kan men toegang nemen tot de hoofdtoegang van het centrum Dobbelslot en de assistentiewoningen in Tempelhof. Via de onderdoorrit in het centrale verbindingsvolume Dobbelslot heeft men toegang tot het binnengebied Tempelhof/Dobbelslot. Palend aan het hoofdvolume Tempelhof bevinden zich enkele groenzones. De rooilijn heeft hier een zeer onregelmatige vorm.

## G. MOBILITEIT

### 1/ Tempelhof

Het gebouw beschikt in de kelder van het gebouw Tempelhof (zijde Sint-Magrietstraat) over een ondergrondse parking die plaats biedt aan 44 autostaanplaatsen en een fietsenstalling (70m<sup>2</sup>). Deze plaatsen zijn toegankelijk via een inrit op de hoek van de Sint-Magrietstraat en Dobbelslot. De inrit bestaat uit twee hellingen met een breedte van 6,00m. De inrit is tevens toegankelijk vanaf de buurtparking zijde Tempelhof via een onderdoorrit in het centraal verbindingsvolume van Dobbelslot.

#### 2/ Dobbelslot:

Het gebouw beschikt in de kelder van het gebouw Dobbelslot over een ondergrondse parking die plaats biedt aan 119 autostaanplaatsen. In de kelder zijn er tevens drie zones voorzien voor het stallen van fietsen waarvan één zone nabij de inrit (90m<sup>2</sup>). De tweede zone bevindt zich in onder het aanbouwvolume zijde Dobbelslot en de derde zone bevindt zich aan de zijde van het binnengebied. Bovengronds is er tegen de voorgevel zijde Dobbelslot tevens een bijkomende fietsenstalling voor het personeel ingericht.

De toegang voor fietsers en wagens gebeurt via de inrit zijde Tichelrei. Het betreft een helling met een hellingsgraad van 12,5% en een breedte van 7,20m (waarvan 1,00m aangelegd als luie trap). De ondergrondse garage is voor voetgangers te bereiken via traphal 1, 8 en 6 en liften 1,2,5,6 en 7. De ondergrondse garage is ook rechtstreeks te bereiken vanaf het maaiveld via vier buitentrappen. De eerste buitentrap bevindt zich in het binnengebied Tempelhof/Dobbelslot. Een tweede bevindt zich zijde Dobbelslot. De derde bevindt zich naast het torenvolume en de vierde bevindt zich aan de zijde Tempelhof.

In het torenvolume bevindt zich tevens een onderdoorrit die via een verharde weg verbonden is met twee opritten. Hier bevindt zich de laad-en loszone voor afval en leveringen. In het aanbouwvolume zijde Dobbelslot worden tevens occasioneel enkele busjes geparkeerd voor het brengen en ophalen van bezoekers van het dagcentrum.

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

De aanvraag omvat enerzijds de grondige verbouwing en vervangingsnieuwbouw van het gebouw Tempelhof (A). Anderzijds worden enkele regularisaties aangevraagd voor uitgevoerde handelingen aan het gebouw Dobbelslot in afwijking op de voorgaande vergunning (B). Tot slot worden nog enkele wijzigingen uitgevoerd aan de buitenaanleg en het openbaar domein (C).

#### **A. VERBOUWEN EN VERVANGNIEUWBOUW TEMPELHOF**

##### 1/ Sloop van gebouwdelen en rooien van bomen:

De gebouwen Tempelhof worden grotendeels gesloopt. Enkel de ondergrondse bouwlaag, de gelijkvloerse draagstructuur van het hoofdvolume zijde Sint-Magrietstraat en de trap-en liftkernen blijven grotendeels behouden.

In totaal worden vier hoogstammige bomen geroid. Het betreft de beuk op de hoek met de Sint-Magrietstraat en alsook een boom (moerascipres) op de hoek van het gebouw Dobbelslot. In het afgesloten binnengebied wordt één esdoorn geroid. In het binnengebied Tempelhof/dobbelslot wordt één boomhazelaar geroid.

##### 2/ Vervangnieuwbouw:

###### 2.1/ Hoofdvolume zijde Sint-Magrietstraat:

Aan de zijde Sint-Magrietstraat wordt een nieuw hoofdvolume opgericht. Het hoofdvolume wordt daarbij doorgetrokken tot de hoek Dobbelslot en verkrijgt hierdoor twee

voorgevelvlakken. Het eerste voorgevelvlak, gelegen langsheen de Sint-Magrietstraat, beschikt over een breedte van 89,36m. Het tweede voorgevelvlak, gelegen langs de Dobbelslot, beschikt over een breedte van 19,53m.

De bouwlijn van het hoofdvolume valt samen met de rooilijn. De bouwdiepte van het hoofdvolume (gemeten t.o.v. de rooilijn) bedraagt 17,35m langsheen de Sint-Magrietstraat. Langsheen de aanpalende is de bouwdiepte evenwel beperkt tot 14,60m. De bouwdiepte langsheen Dobbelslot bedraagt 14,26m. De minimale breedte tussen het nieuwbouvvolume en het centrale verbindingsvolume (CENTER LINKS) bedraagt 12,72m.

Het hoofdvolume bestaat overwegend uit vier volwaardige bouwlagen (afgewerkt met een plat dak) met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 14,37m (terreinprofiel T3). Langs de Sint-Magrietstraat is de vierde bouwlaag deels teruggetrokken van de rooilijn (minimaal 2,69m en maximaal 6,19m). De teruggetrokken zone is deels aangelegd als dakterras en deels aangelegd als groendak (137m<sup>2</sup>). De vierde bouwlaag is tevens 4,12m teruggetrokken ten aanzien van de rechterperceelsgrens. De kroonlijsthoogte van de derde bouwlaag (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt daarbij 11,69m (terreinprofiel T3). Het nieuwbouvvolume sluit aan op de kroonlijsthoogte van rechteraanpalend pand. De scheidingsmuur wordt dus beperkt verlaagd ten gevolge van het bestaande volume.

### 2.2/ Hoofdvolume zijde Tempelhof:

Aan de zijde Tempelhof wordt een nieuw hoofdvolume opgericht. De bouwlijn van het hoofdvolume sluit daarbij aan op de bouwlijn van het linkeraanpalende pand. In totaal beschikt de voorgevel van het hoofdvolume over een breedte van 30,48m. Het hoofdvolume wordt tot een breedte van 15,95m (gemeten t.o.v. de linkerperceelsgrens) voorzien van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een groendak (317m<sup>2</sup>). Het resterend deel (richting gebouw Dobbelslot) wordt voorzien van vijf volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogtes (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedragen respectievelijk 10,35m en 16,75m. Het hoofdvolume beschikt langsheen de perceelsgrens over een diepte van 12,04m en centraal over een diepte van 17,51m. De werkelijke bouwdiepte, gemeten t.o.v. de rooilijn, is evenwel groter gezien de rooilijn een onregelmatige vorm heeft en voor de bouwlijn is gelegen.

Het pand wordt tevens voorzien van een gelijkvloers aanbouvvolume afgewerkt met een groendak (212m<sup>2</sup>). Het aanbouvvolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 3,39m gemeten t.o.v. het trottoirpeil en 4,39m gemeten t.o.v. het maaiveld in het binnengebied. De aanbouw reikt tot een diepte van 26,48m gemeten t.o.v. het voorgevelvlak.

Ten gevolge van het nieuwe hoofdvolume wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende grotendeels verlaagd met 1,16m. Aan de straatzijde wordt de scheidingsmuur, ten gevolge van het naar voren trekken van de bouwlijn, deels opgehoogd met 1,58m. Ten gevolge van het nieuwe aanbouvvolume wordt de scheidingsmuur met 15cm opgetrokken.

### 2.3/ Centraal verbindingsvolume:

Het centrale verbindingsvolume wordt opnieuw opgetrokken. Daarbij blijft de footprint van het bestaande gebouw nagenoeg ongewijzigd. Het nieuwe gebouw beschikt over vijf volwaardige bouwlagen met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 16,75m gemeten langs Tempelhof.

#### 4/ Programma:

In het nieuwbouwvolume worden assistentiewoningen, een woonzorgcentrum, een centrum voor kortverblijf en een kinderdagverblijf ingericht.

- In totaal worden 44 assistentiewoningen voorzien bestaande uit 33 1-slaapkamerappartementen en 11 2-slaapkamerappartementen. De 1-slaapkamerappartementen beschikken overwegend over een netto vloeroppervlakte van circa 54m<sup>2</sup>. De 2-slaapkamerappartementen beschikken overwegend over een netto vloeroppervlakte van 67-88,5m<sup>2</sup>. Elke woning beschikt over een private buitenruimte in de vorm van een inpandig terras (straatzijde), uitpandig terras (binnengebied) of dakterras (straatzijde).
- Het woonzorgcentrum beschikt over 90 kamers, elk met een netto vloeroppervlakte van 18,5m<sup>2</sup> tot 26m<sup>2</sup>. Elke kamer beschikt over een eigen toilet en spoelbak. De badkamer wordt gemeenschappelijk aangeboden naast andere voorzieningen zoals verschillende leefruimtes. Het centrum voor kortverblijf beschikt over drie kamers en is verweven met woonzorgcentrum.
- Het kinderdagverblijf biedt plaats aan 72 kinderen en beschikt over een netto vloeroppervlakte van circa 680m<sup>2</sup>.

De kelder wordt voorzien als bergruimte, ruimte voor technieken, personeelsruimte en een ondergrondse parkeergarage.

#### 5/Indeling:

Het kinderdagverblijf wordt ingericht in het gelijkvloers van het hoofdvolume zijde Tempelhof alsook het aanbouwvolume. Het kinderdagverblijf beschikt daarbij over een hoofdtoegang in het zijgevelvlak van het hoofdvolume. Op deze hoek bevindt zich een inkomhal, bureel en bergruimte voor buggy's. Aan de straatzijde bevinden zich vier leefgroepen met bijhorende slaapvertrekken. In het aanbouwvolume bevinden zich vier bijkomende leefgroepen met bijhorende slaapvertrekken. In het hoofdvolume aan de straatzijde bevindt zich aan linkerkant een tweede inkomhal voor het personeel.

Het woonzorgcentrum en het centrum voor dagverblijf worden met elkaar verweven. Deze bevinden zich op het en het gelijkvloers en het eerste verdiep van het hoofdvolume Sint-Magrietstraat en op het gelijkvloers, eerste en tweede verdiep van het hoofdvolume Tempelhof en het centrale verbindingsvolume. De hoofdtoegang bevindt zich aan het binnengebied Tempelhof/Dobbelslot. Centraal aan de Sint-Magrietstraat wordt een tweede secundaire inkomhal voorzien. Deze is toegankelijk via twee aanéengesloten hellingen voorzien achter het voorgevelvlak. Op het gelijkvloers bevinden zich 31 kamers. Op het eerste en tweede verdiep bevinden zich telkens 32 bijkomende kamers waarvan 31 kamers verspreid over de hoofdvolumes en 1 kamer in het centrale verbindingsvolume. In het centrale verbindingsvolume bevinden zich op het gelijkvloers, eerste en tweede verdiep telkens gemeenschappelijke voorzieningen, bergruimtes en personeelsruimten.

De assistentiewoningen worden deels ingericht op het eerste en tweede verdiep van het hoofdvolume Sint-Magrietstraat. Verder worden deze ingericht op het volledige derde en vierde verdiep. De assistentiewoningen beschikken over een hoofdtoegang in het zijgevelvlak van het nieuwe kopvolume zijde Dobbelstot. Op het eerste en tweede verdiep worden zeven assistentiewoningen ingericht in het hoofdvolume Sint-Magrietstraat (zijde Dobbelstot). Op het derde verdiep worden 21 woningen ingericht waarvan 13 in het hoofdvolume Sint-Magrietstraat

en 8 in het centrale verbindingsvolume. Op het vierde verdiep worden negen bijkomende woningen ingericht.

Het pand beschikt over vijf trapkernen waarvan drie trapkernen gelegen in het hoofdvolume zijde Sint-Magrietstraat (traphal 11,12,14), één trapkern in het centrale verbindingsvolume (traphal 9) en één trapkern in het hoofdvolume Tempelhof (traphal 14). Het pand beschikt over drie liften ter hoogte van traphal 9,11 en 14.

#### 5/ Gevel- en dakvlakken

De gevelvlakken worden voorzien in metselwerk in een grijsgroene of witgele kleur. De witgele gevelsteen komt daarbij overeen met de gebruikte gevelsteen in het project Dobbelslot. De gevelvlakken worden voorzien van grote raamvlakken. Langs de gevelvlakken gelegen aan de binnengebieden worden uitpandige terrassen ingericht. De terrassen kragen 1,30m uit en beschikken over een breedte van 4,40m of 4,60m. Op het eerste en tweede verdiep van het centrale verbindingsvolume (zijde gesloten binnengebied) wordt centraal een ruimer terras voorzien met een uitkraging van 4,00m en een breedte van 9,20m. Alle uitkragende terrassen zijn voorzien in beton en een glazen balustrade. De inpandige terrassen zijn afgewerkt met een balustrade bestaande uit verticale spijlen.

#### 6/ Mobiliteit:

De kelderruimte onder het hoofdvolume zijde Sint-Magrietstraat wordt ingericht als autoparking. Deze ruimte wordt verbonden met de bestaande parkeergarage onder het gebouw Dobbelslot. Hiertoe wordt er onder het binnengebied Tempelhof/Dobbelslot een ondergronds verbindingsvolume voorzien met een bruto oppervlakte van circa 190m<sup>2</sup>. Het verbindingsvolume beschikt over een netto breedte van 7,14m ingericht als twee rijstroken en een pad voor voetgangers.

Er worden in totaal 164 parkeerplaatsen voorzien voor wagens in de kelder. Deze zijn toegankelijk via de bestaande inrit zijde Tichelrei. De parkeergarage is tevens toegankelijk via verschillende trap- en lifthallen in de gebouwen alsook via nieuwe buitentrap voorzien in het binnengebied Tempelhof/Dobbelslot.

In totaal worden 111 afgesloten en overdekte fietsenstallingen voorzien op de campus evenals 32 vrije fietsenstallingen verspreid over de campus. Dit is meer dan voldoende om de fietsvraag van 62 plaatsen op te vangen.

- De eerste fietsenstalling bevindt zich ondergronds (PA/9102) en biedt plaats aan 51 overdekte en afsluitbare fietsenstalplaatsen. De fietsenstalling is bereikbaar via een bestaande helling (12,5%) in medegebruik met het autoverkeer. De fietsenstalplaatsen beschikken over een breedte kleiner dan 0,40m. Er is geen plaats voorzien voor buitenmaatse fietsen.
- De tweede fietsenstalling bevindt zich op de hoek Dobbelslot en Sint-Magrietstraat en biedt plaats aan 10 overdekte en afsluitbare fietsenstalplaatsen. De fietsenstalplaats bevindt zich op het gelijkvloers en is bereikbaar via een deur met een breedte van 1,10m en een helling van maximaal 5%. De fietsenstalplaatsen beschikken over een breedte van 0,45m. Er is geen plaats voorzien voor buitenmaatse fietsen.

- De derde fietsenstalling bevindt zich in de onderdoorrit van het torenvolume en biedt plaats aan 40 overdekte en afsluitbare fietsenstalplaatsen. De fietsenstalplaats bevindt zich op het gelijkvloers en is toegankelijk via een deur met een breedte van 0,99m en een helling van maximaal 5%. De fietsenstalplaatsen beschikken over een breedte van 0,42m. Er is geen plaats voorzien voor buitenmaatse fietsen.
- Tot slot zijn er verspreid over de site verschillende fietsenstalplaatsen voorzien voor bezoekers in open lucht. Deze zijn gesitueerd aan de ingang van GAW kant Dobbelslot, de ingang van de apotheek, de ingang van het woonzorgcentrum en de ingang van het kinderdagverblijf. Er wordt in de mobiliteitstoets verduidelijkt dat het gaat over in totaal 32 fietsparkeerplaatsen.

## B. REGULARISATIES DOBBELSLLOT

### 1/ Wijzigingen aan de morfologie:

#### 1.1/ Kroonlijsthoogtes:

Op basis van een vergelijking tussen de gevelaanzichten/terreinprofielen van de bestaande toestand met de laatst vergunde toestand lijkt het dat de kroonlijsthoogte van het torenvolume, het bouwvolume dobbelslot en het centraal verbindingsvolume CENTRUM RECHTS werd gewijzigd. Op basis van exacte metingen op de plannen kan evenwel geconcludeerd worden dat de kroonlijsthoogtes ongewijzigd blijven maar dat de maataanduidingen op de plannen van de vergunde toestand fout werden weergegeven. Het dakpeil van het centrale aanbouwvolume Dobbelslot werd evenwel wel 11cm hoger uitgevoerd dan vergund.

#### 1.2/ Technische dakvolume:

Het technische dakvolume op het verbindingsvolume CENTRUM RECHTS werd niet gerealiseerd.

#### 1.3/ Andere uitvoering buitentrappen:

De buitentrap (die toegang verleent tot het gemeenschappelijke dakterras) zijde Dobbelslot werd anders uitgevoerd. Deze wordt voorzien van een andere vorm ingekapseld in een glazen vliesgevel. De vliesgevel wordt opgetrokken tot de kroonlijsthoogte van het pand. De trap bevindt zich daarbij meer teruggetrokken ten opzichte van het gevelvlak zijde Dobbelslot.

In totaal worden vier buitentrappen, die toegang geven van het maaiveld tot de ondergrondse parking, gesupprimeerd. Het betreft twee buitentrappen zijde Dobbelslot, één buitentrap aan de zijde van de buurtparking en één buitentrap gelegen aan het gemene binnengebied van Tempelhof en Dobbelslot (en in nabijheid van trap 9). De betonnen buitentrap (noodtrap), die toegang geeft van het maaiveld tot het gemeenschappelijke dakterras ter hoogte van de Tichelrei wordt afgebroken.

#### 1.4/ Uitbreiding kelderruimte:

De kelderruimte wordt aan de zijde Dobbelslot, palend aan autoparkeerplaats 41 en 42, uitgebreid in functie van het toevoegen van RWA-toevoer. Het betreft een uitbreiding met een bruto oppervlakte van circa 53m<sup>2</sup>.

### 2/ Wijzigingen dakvlakken:

Het voorziene groendak van het gelijkvloerse bouwvolume en het bouwvolume Tempelhof wordt aangelegd als grinddak. De aanleg van de daktuin op het eerste verdiep wordt beperkt gewijzigd. Zo wordt een deel dat voorzien was als groendak, gelegen naast de buitentrap,

voorzien als terraszone. Een deel dat voorzien was als dakterras wordt aangelegd als groendak. Het betreft het deel gelegen aan de rechtse zijde van de grootse patio alsook het volledige dakterras zijde Tichelrei. Het groendak wordt tevens deels toegankelijk gemaakt via een tuinpad.

### 3/ Wijzigingen gevelvlakken:

#### 3.1/ Centraal verbindingsvolume:

In het voorgevelvlak van het bouwvolume zijde Tempelhof (uiterst rechts) worden er op het derde en vierde verdiep twee extra raamvlakken voorzien. De raamvlakken op het vierde verdiep worden daarbij voorzien van een uitkragend terras. Het uitkragende terras in het aansluitende zijgevelvlak werd niet uitgevoerd. In het gevelvlak zijde binnengebied Tempelhof/Dobbelslot worden enkel glazen borstweringen vervangen door borstweringen in verticale spijlen. Het gevelvlak van zijde Tempelhof van het deel CENTRUM RECHTS wordt uitgevoerd in beton in plaats van in steenstrips.

#### 3.2/ Bouwvolume Dobbelslot:

De overdekte zone voor laden en lossen wordt afgesloten met een sectionaalpoort. Naast deze poort wordt een nieuwe toegangsdeur voorzien voor de hoogspanningscabine. Links naast het aanbouwvolume worden er op het gelijkvloers vier grote raamvlakken voorzien. Er wordt tevens een nieuwe toegangsdeur voorzien in het aanbouwvolume. In het achtergevelvlak wordt de balustrade ter hoogte van de patio voorzien in donkergroen staal i.p.v. met verticale spijlen.

#### 3.3/ Torenvolume Dobbelslot:

In het voorgevelvlak van de toren worden de ramen op de verdiepingen van de derde travee (gerekend vanaf de straatzijde) niet langer voorzien van een uitpandig terras maar van een spijltjesbalustrade in de dagkanten van de raamopeningen. De raamvlakken in de eerste travee worden in plaats van een glazen balustrade voorzien van een uitpandig terras. In het achtergevelvlak van de toren wordt een travee minder voorzien met raamvlakken op de verdiepingen.

#### 3.4/ Bouwvolume Tichelrei/inrit:

In het voorgevelvlak wordt er naast de inrit een sectionaalpoort toegevoegd ter voorziening van een bijkomende laad-en loszone. Op de verdieping wordt het grote raamvlak in de voorgevelvlakken vervangen gescheiden raamvlakken. Het hellende dakvlak wordt doorgetrokken zodat een dakoversteek ontstaat.

#### 3.5/ Bouwvolume Tempelhof:

Op het gelijkvloers wordt de vliesgevel (onder de overdekte gaanderij) beperkt gewijzigd (waardoor de binnenruimte van het café beperkt toeneemt). De voormalige geveldrager aan de bovenzijde werd niet geplaatst waardoor een groter aandeel van de vliesgevel zichtbaar blijft.

#### 3.6/ Aanbouwvolume:

De buitentrap langsheen het torenvolume, die toegang geeft tot het gemeenschappelijke dakterras wordt voorzien van een glazen balustrade.

### 4/ Wijzigingen aan de indeling:

#### 4.1/ Kelder:

De inrit tot de parking wordt beperkt gewijzigd door verwijdering van de trap en goot in functie van afwatering. De voorziene bergruimtes in de kelder worden heringedeeld. Tevens wordt er langsheen de bergzone een nieuwe trap (11) voorzien met verbinding naar het gelijkvloers. De voorziene fietsstalling (zijde Dobbelslot) wordt ingericht als een technisch lokaal en een nieuwe traphal (trap 10) met verbinding naar het gelijkvloers.

#### 4.2/ Gelijkvloers:

De indeling van het restaurant, het café en de grootkeuken wordt gewijzigd. Het restaurant wordt deels uitgebreid en voorzien van eigen sanitair. In het café wordt een keuken, bergruimte en sanitair ingericht. Het café wordt deels uitgebreid (circa 37m<sup>2</sup>) door verplaatsing van de vliesgevel. Het café wordt deels ingericht als polyvalente ruimte voor het restaurant en het café. De interne indeling van de lokalen van de grootkeuken wordt beperkt gewijzigd.

De bureelruimtes, gelegen tussen de links van de patio's, worden heringericht. De receptie, gelegen in de oksel aan de zijde van de buurtparking, wordt voorzien van extra lokalen. De lobby van deze ruimte wordt beperkt uitgebreid. De hoofinkomhal van het pand, gelegen aan de zijde van de buurtparking, wordt beperkt gesupprimeerd aan weerszijden. Aan de linkerzijde wordt de gesupprimeerde ruimte toegevoegd aan de lobby van de receptie van de burelen. Aan de rechterzijde vormt het een inkomhal tot het restaurant met voorziening van een bergruimte en een aangepast toilet. Het dagverzorgingscentrum wordt gedeeltelijk gesupprimeerd (circa 106m<sup>2</sup>) en heringericht als burelen en technische ruimte.

De distributieruimte voor geneesmiddelen, gelegen naast de apotheker zijde Dobbelslot, wordt gesupprimeerd en heringericht als een ontmoetingsruimte voor het mortuarium met bijhorende sanitaire cel. De aansluitende garage wordt deels ingericht als een gemeenschappelijke inkomhal voor de bovenliggende appartementen en voorzien van een nieuwe trap (10) met verbinding naar de parking.

Het groot technisch lokaal, gelegen aan Dobbelslot, wordt gedeeltelijk ingericht als polyvalent auditorium. De aansluitende ruimte die voorzien was als nevenruimte voor de apotheek en technische ruimte voor ontblistering wordt heringericht tot een sanitair blok, een ruimte voor Kind en Gezin (circa 90m<sup>2</sup>) en een zorgwinkel (67m<sup>2</sup>). De ondergelegen hoogspanningslokalen worden heringericht tot kleedruimtes voor het personeel met bijhorend sanitair alsook als een bergruimte. De ruimtes boven het grootkeukengedeelte, gelegen tussen de verhuislift 8 en traphal 6 worden heringedeeld. De verhuislift wordt daarbij beperkt verplaatst.

In de overdekte buitenruimte, gelegen aan de zijde dobbelslot, wordt een afgescheiden hoogspanningslokaal opgericht en een wasplaats voor de containers. De overdekte buitenruimte, palend aan traphal 6, wordt gesupprimeerd ten voordele van een bijkomende inkomhal. De locatie van de liften 5 en 6 en hun bijhorende sassen worden tevens beperkt gewijzigd. Palend aan trap- en lifthal 4 wordt een inkomhal ingericht en een nieuwe trap (11) met verbinding tot de ondergrondse parking. Langsheen de lifthal wordt een overdekte en afsluitbare fietsstalling (50m<sup>2</sup>) ingericht. Hierdoor wordt de overdekte doorrit beperkt gesupprimeerd. Tot slot wordt er palend tussen de nieuwe inkomhal en lifthal 4, gelegen onder de toren, een nieuw lokaal ingericht.

#### 4.3/ Verdiepingen:

De gemeenschappelijke leefruimtes (multifunctionele zones) in de assistentiewoningen worden voorzien van bijkomende sanitair en bergruimte. In bepaalde assistentiewoningen worden de

interne wanden beperkt verschoven. De netto vloeroppervlaktes van de entiteiten, alsook het aantal slaapkamers blijven daarbij ongewijzigd.

### C. HERAANLEG VAN DE BUITENRUIMTE

#### 1/ Buitenaanleg binnengebied Tempelhof:

Het binnengebied wordt grondig heraangelegd. Daarbij wordt de bestaande verharding integraal uitgebroken. Ook het peil van het maaiveld wordt gewijzigd. Richting de linkerzijde (Sint-Magrietstraat) wordt het opgehoogd (0,66m) en centraal wordt het maaiveld verlaagd (0,61m). Het volledige binnengebied wordt grotendeels onverhard en groen aangelegd. Enkel centraal aan het verbindingsvolume wordt een verhard terras voorzien en centraal een verharde speelzone (79m<sup>2</sup>).

In het binnengebied worden drie nieuwe bomen aangeplant en tevens één verplante boom (uit het binnengebied Dobbelslot/Tempelhof) ingericht. Na aanpassingswerken beschikt het binnengebied over zes bomen.

#### 2/ Buitenaanleg binnengebied Tempelhof/Dobbelslot:

In het binnengebied wordt één hoogstammige boom gerooid en één boom verplant naar het afgesloten binnengebied. De bestaande verharding wordt uitgebroken. In de plaats wordt nieuwe verharding voorzien. Het betreft twee paden die de oprit verbinden met de onderdoorrit in het centrale verbindingsvolume Dobbelslot. De verharding is nodig in functie van de noodzakelijke opstelzone voor de brandweer maar wordt zoveel mogelijk beperkt. Een deel ervan wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen.

#### 3/ Wijzigingen aan de buitenaanleg aan de straatzijdes:

De buitenruimte tussen de rooilijn en de bebouwing zijde Dobbelslot wordt slechts beperkt gewijzigd. De centrale onderbrekingen in de keermuur worden gewijzigd naar één onderbreking met een buitentrap die het niveauverschil overbrugd tussen het trottoirpeil en de verharde weg. Het toegangspein zijde Tichelrei wordt grondig heraangelegd. Daarbij worden meer groenzones voorzien. Naast de inrit wordt tevens een laad-en loskade ingericht.

De groene berm voor het bouwvolume zijde Tempelhof wordt deels heringericht met een weg die dient als brandweeweg. Deze was voorheen voorzien op het aanpalende perceel van de buurtparking. De weg wordt langs weerszijden ingericht met een groenzone. Langsheen het café wordt het terras op bepaalde delen doorgetrokken tot in de groenzone. De buitentrap die het terras verbindt met het maaiveld wordt uitgebreid en doorgetrokken om de hoek. Het toegangspein in de oksel van de gebouwen Tempelhof en Dobbelslot wordt heraangelegd. Daarbij worden meer groenzones voorzien.

#### 4/ Wijziging aan het openbaar domein:

Ter hoogte van de inrit en de nieuwe laad-en loskade zijde Tichelrei wordt de openbare groenzone beperkt vergroot. Hierdoor wordt de oprit ten aanzien van de laad-en loskade verkleind. De groenzone op de hoek van de Tichelrei/Dobbelslot wordt uitgebreid tot tegen de perceelsgrenzen zodat de oprit tot de inrit van de ondergrondse parkeergarage wordt verkleind.

#### 5/ Kosteloze grondafstand Tempelhof zijde Tichelrei:

De zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn van het hoofdvolume Tempelhof (134m<sup>2</sup>) wordt afgesplitst en kosteloos overgedragen aan de stad Gent.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 10/04/1978 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwbouw van een ziekenhuis met een capaciteit van 290 bedden. (Litt. S-58-77)
- Op 08/10/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een nieuwbouw voor persoonsverzorging en diensten (volkskliniek). (Litt. S-19-79)
- Op 08/10/1979 werd een vergunning afgeleverd voor wijzigen ontwerp voor nieuwbouw van een ziekenhuis (wijziging litt. s-58-77 dd. 10/04/1978). (Litt. S-30-78)
- Op 30/08/1982 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een lokaal noodstroomgroep en medische gassen. (1982/705)
- Op 21/02/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een lokaal voor noodstroomgroep, het slopen van een gebouw en het verfraaien van een scheidingswand. (1984/1735)
- Op 25/08/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de afdeling geriatrie. (1988/975)
- Op 14/11/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de geriatrie. (1989/1399)
- Op 15/05/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van de oude volkskliniek. (1990/57)
- Op 10/12/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 68 serviceflats en een rusthuis voor 90 bejaarden. (1991/501)
- Op 19/08/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een ziekenhuis. (1999/226)
- Op 23/12/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het ombouwen van een ziekenhuisapotheek tot Coop apotheek - gevelaanpassingen. (2010/931)
- Op 23/05/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de herstructurering van de inkom/cafetaria/polyvalente zaal. (2013/266)
- Op 12/04/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de reconversie van de volkskliniek tot voorzieningen voor ouderenzorg en appartementen. (2017/08278dig)

## 3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 3 maart 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van de Brandweer van 13 februari 2023. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld.

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

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

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

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 10 maart 2025. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **4. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Ongunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 februari 2025 onder ref. 073139-002/SS/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

*Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 21 maart 2025 onder ref. 073139-004/SS/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

*Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen:*

- *De rand van het muurtje ter hoogte van de trap en de luifel mag geen hinder opleveren voor het gebruik van de brandweerweg, kant Dobbelslot.*
- *De toegang tot de gang van het WZC dient voorzien te worden overeenkomstig de ingediende plannen. Zie onderstaand deel van het inplantingsplan ter verduidelijking.*
- *De toegang via de gevel dient vanaf de buitenzijde (binnengebied) visueel duidelijk te zijn.*
- *De deur op de evacuatieweg op het gelijkvloers draait bij voorkeur open in de andere richting.*

- *Op niveau +2 beschikken de assistentiewoningen van GAW Dobbelhof die rechtstreeks op de buitenpasserelle uitgeven niet over een 2e evacuatieweg. De 2e trap ontbreekt. Hierdoor dient het buitenschrijnwerk van de assistentiewoningen op deze passerelle aangepast te worden: de ramen dienen vaste ramen EI 60 te worden en de deuren dienen zelfsluitende deuren EI1 30 te zijn. Indien dit niet wenst uitgevoerd te worden, kan ook op het einde van de passerelle een 2e trap voorzien worden.*
- *Indien de deuren in WZC Tempelhof onder controle geopend wensen te worden, is een afwijking noodzakelijk op bijlage 3/1 punt 4.4.1.2. van het KB basisnormen.*
- *Het is onduidelijk of de beglazing kant trappenhuis van assistentiewoning 5/216 (GAW Dobbelhof) als vaste beglazing EI 60 is uitgevoerd. Idem voor de multifunctionele ruimte op niveau +1. Op de plannen is dit ingetekend als opengaand. Bewijs dat hieraan voldaan is dient te worden voorgelegd. Indien hier nog niet aan voldaan is, dient dit nog te worden gerealiseerd.*
- *De deur van de berging die uitgeeft in het liftsas op niveau -1 (ter hoogte van de gang met bergingen/ personeelsaccomodatie) dient EI1 30 en (bij brand) zelfsluitend uitgevoerd worden.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 6 maart 2025 onder ref. AD-25-101. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

*Drinkwater*

- *M.b.t. het slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*
- *Er kan aangesloten worden via ons bestaand drinkwaterdistributienet in Dobbelslot.*
- *Indien men aansluit op het bestaand drinkwaterdistributienet kant Sint-Margrietstraat is een dwarsing van de rijweg nodig. Tenzij men de bestaande aftakking behoudt. Voorwaarden indien nieuwe aftakking kant Sint-Margrietstraat:*
  - *Er kan op het bestaand drinkwaterdistributienet aangesloten worden door middel van een dwarsing/kruising onder de Sint-Margrietstraat.*
  - *Wij stellen voor de kosten voor de latere uitvoering van deze dwarsingkruising ten laste te leggen van de verkavelaar door betaling van een forfaitair bedrag van 400€.*
  - *Mogen wij u verzoeken, als voorwaarde in de verkavelingsvergunning op te nemen: "Van zodra de verkavelaar de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag heeft ontvangen, verzoeken wij de verkavelaar 400€ te storten op Belfius rekening nummer BE82 0910 1062 5468 (BIC-code GKCCBEBB) van Farys –*

*Stropstraat 1 te 9000 Gent met vermelding :“Tempelhof –  
Tichelrei 1 – Sint-Margrietstraat 36 te Gent - 1 ”.*

#### *Riolering*

- *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.*
- *Er zijn meerdere aansluitingen op het openbaar stelsel in de bestaande toestand. Deze worden herbruikt cfr de opgelegde voorwaarden en dus aanvaardbaar*
- *Er wordt een volledig gescheiden stelsel voorzien, maar de aansluiting zijn nog niet volledig correct voorzien. Zo worden de noodoverlopen van de regenwaterputten nog aangesloten op het private DWA-stelsel. Deze moeten tot aan de grens van het perceel gebracht worden. Nu is de afstand van de private gemengde riolering te lang. Mogelijks moeten nieuwe RWA-huisaansluitingen worden aangevraagd om de volledige scheiding binnen private terrein te realiseren. Zie bijgevoegd voorbeeld. Dit is ook van toepassing op de andere bestaande aansluitingen*
- ***Het private stelsel moeten volledig gescheiden worden aangelegd. Dit wil zeggen dat de overloop van de regenwaterputten tot aan de grens privaat/openbaar moet worden voorzien, wat nu niet altijd zo voorzien wordt.***

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius** afgeleverd op 30 januari 2025 onder ref. 5000090551. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

#### Samenvatting:

**Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen.** Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen.

- *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 aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. 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](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.*
- *Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 11 februari 2025 onder ref. 10217. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

*Gezien de grote oppervlakte van de connecterende gebouwen Tempelhof en Volkskliniek/Dobbelhof heeft de commissie beslist dat er in de volledige gebouwen Tempelhof en Volkskliniek/Dobbelhof ASTRID Indoordekking dient aanwezig te zijn.*

**Geen bezwaar** advies van **Departement Zorg afd. preventief gezondheidsbeleid** afgeleverd op 21 februari 2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

*In PIV3 werd de bronbemaling uit het dossier gehaald. Dit is niet in overeenstemming met de besproken effecten: "Bij de beperkte uitbreidingen van het gebouw wordt een uitbreiding van het kelderniveau voorzien, voornamelijk voor de aanleg van grote hemelwatertanks. Hierbij wordt een bemaling geplaatst om een tijdelijke verlaging van het grondwater te bekomen. Door de grote oppervlakte van het terrein kan worden gewerkt met een retourbemaling, waardoor het lokaal opgepompte grondwater op een afstand van 10 x de hoogte van de peilverlaging opnieuw in de grond wordt gevoerd. Door de fasering van het project zal telkens maar 1 zone worden bemaald (3 zones in totaal)"*

Nota van de stedenbouwkundig ambtenaar:

Het klopt dat er initieel een milieu-luik werd toegevoegd aan de aanvraag. Een grondwaterbemaling is immers noodzakelijk voor de aangevraagde handelingen. De aanvrager heeft evenwel beslist deze noodzakelijke vergunning aan te vragen na het verkrijgen van voorliggende vergunning. Er worden evenwel bijzondere voorwaarden opgelegd aan voorliggende aanvraag met betrekking tot deze noodzakelijke bemalingen (zie punt 6. Waterparagraaf).

**Geen bezwaar** advies van **Dienst VR - Team Externe Veiligheid** afgeleverd op 30 januari 2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

*Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de maximale effectafstand van de naburige Seveso-inrichting heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot de externe veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag*

**Geen advies** van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** gemeld op 13 maart 2025.

## 5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

### 5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt deels in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde en deels in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut 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. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.
- In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn de voorzieningen toegelaten, welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Woongelegenheden kan toegestaan worden voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL TOLHUIS, goedgekeurd op 4 augustus 1989, en is bestemd een zone G voor gemeenschapsuitrusting en als klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

- ARTIKEL 2.2.1: BESTEMMINGSVOORSCHRIFT TUIN

Conform het BPA zijn er in de tuinstrook geen woningen toegelaten. Conform het BPA worden woningen als volgt gedefinieerd (artikel 1.2.): “de één- en meergezinswoningen, evenals de tehuizen voor kinderen, bejaarden, studentenhomes, kloostergemeenschappen en andere collectieve voorzieningen.

Afwijking:

Het centrale verbindingsvolume bevat een woonzorgcentrum en assistentiewoningen hetgeen niet is toegestaan in de tuinstrook.

Toetsing: Afwijking toegestaan: Op basis van artikel 4.4.9/1 van de VCRO kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. De afwijking is aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat het bestaande programma wordt behouden. Dit is tevens een wenselijk programma gezien dergelijke gemeenschapsvoorzieningen een kwetsbaar stedelijke functie vormen in de stad.

Conform de overgangsbepaling van het BPA kunnen herbouwingswerken met volume-uitbreidingen, van panden in afwijking op de bestemmingsvoorschriften, worden toegestaan **mits toepassing van de bouwvoorschriften**. Voorliggende aanvraag kan geen gebruik maken van deze overgangsbepaling aangezien de uitbreiding op het centrale aanbouwvolume (vijf bouwlagen) hoger reikt dan de gemiddelde kroonlijshoogte van de omliggende hoofdgebouwen. In het zuiden bevinden zich immers panden met slechts drie bouwlagen en in de Sint-

Magrietstraat bedraagt de bouwhoogte drie tot vier bouwlagen. Er wordt evenwel geoordeeld dat de hoogte van deze uitbreiding aanvaardbaar is. In het noorden bevinden zich verschillende hoogbouvvolumes die vele malen hoger reiken. Het volume sluit aan op de kroonlijst van het centrale verbindingsvolume Dobbelslot. De uitbreiding behoudt bovendien voldoende afstand van de perceelsgrens ten zuiden van de site (minstens 16,00m) en de panden in de Sint-Magrietstraat die lager reiken. **Er dient bijgevolg geoordeeld te worden dat de aanvraag wel in lijn ligt met de visie van de overgangsbepaling.**

In de voorgaande vergunning van de aanvraag voor het reconversieproject Dobbelslot (2017/08278dig) werd eveneens een afwijking bekomen. Daarbij wordt verwezen naar de afwijkingsmogelijkheid aangegeven op pagina 7 van het BPA: *“Indien omwille van een bijzondere perceelsvorm, de realisatie volgens hogervermelde stroken architecturale bezwaren oplevert, kan het College van Burgemeester en Schepenen hierop een afwijking toestaan.”*

Er werd geoordeeld dat een afwijking voor het gebouw Dobbelslot aanvaardbaar was omwille van de specifieke context van het perceel (waarbij de bebouwing ontstaan is voor het in voegde treden van het BPA) en de inplanting van de gebouwen (gekenmerkt door de teruggetrokken bouwlijnen en voortuinstroken). Het gebouw Dobbelslot vormt een centrale gebouwencluster die losstaat van de bebouwing in de omgeving. Het centrale verbindingsvolume en de uitbreiding moeten beschouwd worden als een onderdeel van het gebouw Dobbelslot. Er dient geoordeeld te worden dat de uitbreiding voor een gelijke afwijking in aanmerking komt.

- **ARTIKEL 3.3.1: BOUWHOOGTE**

Conform het BPA bedraagt de maximale bouwhoogte aan de zijde Tichelrei 9,00m en langs de zijde Sint-Magrietstraat en Dobbelslot 12,00m.

Conform het BPA bedraagt de maximale bouwhoogte van bijgebouwen en constructies opgericht langs perceelsgrenzen in de tuinstrook en binnenkern 3,50m. De constructies moeten steeds gelegen zijn onder het licht belemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur en onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak.

Afwijking:

1/ De maximale kroonlijsthoogte van het hoofdvolume Sint-Magrietstraat/Dobbelslot bedraagt 14,37m.

2/ De maximale kroonlijsthoogte van het hoofdvolume Tempelhof bedraagt 16,75m.

3/ Het aanbouvvolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 3,39m gemeten t.o.v. het trottoirpeil en 4,39m gemeten t.o.v. het maaiveld in het binnengebied.

Toetsing:

**1/ Afwijking toegestaan:** Op basis van artikel 4.4.9/1 van de VCRO kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. De afwijking is aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

De meerhoogte betreft de hoogte van de vierde bouwlaag die grotendeels teruggetrokken is ten opzichte van de rooilijn en de linkerperceelsgrens. De impact van de meerhoogte op aanpalenden en de omgeving is bijgevolg beperkt. De kroonlijst van de derde bouwlaag sluit aan op de kroonlijst van rechteraanpalende. Dit vergoot de inpasbaarheid van het pand in de omgeving.

De meerhoogte tot tegen de rooilijn bevindt zich dus voornamelijk op de hoek van de Sint-Magrietstraat en Dobbelslot. De meerhoogte is hier aanvaardbaar omdat de panden aan de overzijde van over een gelijkaardig of hoger gabariet beschikken. De hoek vormt zo een mooie overgang tussen het gabariet in de Sint-Magrietstraat en het gabariet van het pand Dobbelslot en de hoogbouw ten noorden van de site.

**2/ Afwijking toegestaan:** Op basis van artikel 4.4.9/1 van de VCRO kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. De afwijking is aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

Het linkerdeel van het hoofdvolume wordt voorzien van drie volwaardige bouwlagen hetgeen binnen de toegelaten bouwhoogte valt conform het BPA en tevens aansluit op het gabarriet van linkeraanpalende die eveneens beschikt over drie volwaardige bouwlagen. Enkel het rechterdeel van het hoofdvolume wordt voorzien van vijf volwaardige bouwlagen. De voorziening van een hoogteaccent is hier aanvaardbaar gezien de ligging aan de buurtparking en een toegangsplein. De meerhoogte behoudt een betrekkelijke afstand van aanpalende gebouwen en panden in de omgeving. De kroonlijsthoogte sluit daarbij aan op de kroonlijsthoogte van het gebouw Dobbelslot. Zo ontstaat een mooie overgang tussen het meer gewone woonweefsel in het zuiden tot de hoogte van het gebouw Dobbelslot.

**3/ Afwijking toegestaan:** Op basis van artikel 4.4.9/1 van de VCRO kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. De afwijking is aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

De meerhoogte komt voornamelijk voort uit het feit dat het maaiveld deels verlaagd wordt ten aanzien van de bestaande toestand. De meerhoogte is evenwel aanvaardbaar gezien aanpalende tevens beschikt over een aanbouwwolume langsheen de perceelsgrens dat nagenoeg even hoog reikt. De meerhoogte heeft bijgevolg een zeer geringe impact op aanpalenden en bijgevolg de omgeving.

- **ARTIKEL 3.4: BOUWDIEPTE**

Conform het BPA bedraagt de maximale bouwdiepte zijde Tichelrei 10,13m. De maximale bouwdiepte zijde Sint-Magrietstraat bedraagt 15,00m.

Afwijking:

1/ Het hoofdvolume van het gebouw Tempelhof (zijde Sint-Magrietstraat) reikt tot een diepte van 17,34m.

2/ Ten gevolge van de uitkragende terrassen neemt de bouwdiepte beperkt toe tot 18,64m.

3/ Het hoofdvolume van het gebouw Tempelhof (zijde Tempelhof) reikt tot een diepte van 26,91m

Toetsing:

**1/ Afwijking toegestaan:** Op basis van artikel 4.4.9/1 van de VCRO kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. De afwijking is aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

Vooreerst moet er opgemerkt worden dat het pand niet dieper reikt dan het bestaande pand. Er is bijgevolg geen bijkomende negatieve impact op aanpalenden. Het hoofdvolume van het nieuwe pand reikt langsheen de perceelsgrens bovendien minder diep en minde hoog dan het hoofdvolume van rechteraanpalende. De meerdiepte behoudt een afstand van 4,12m waardoor deze in combinatie met de oriëntatie van het perceel slechts een beperkte negatieve impact (schaduwinslag) heeft op aanpalende.

**2/ Afwijking toegestaan:** Op basis van artikel 4.4.9/1 van de VCRO kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. De afwijking is aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

De terrassen gelegen langsheen het binnengebied Tempelhof/Dobbelslot hebben geen inkijk op aanpalende eigendommen. Bijgevolg is de impact van deze terrassen op de omgeving beperkt. De terrassen behouden een afstand van minimaal 9,00m t.o.v. de linkerperceelsgrens en 30,00m t.o.v. de achtergevelvlakken van de aanpalende hoofdvolumes. Deze afstanden worden aanvaardbaar beoordeeld in een stedelijke context. De terrassen hebben een zekere inkijk in het

binnengebied en de gevelvlakken van aanpalenden. De impact hiervan wordt evenwel minimaal beoordeeld gezien het binnengebied een parkeerzone betreft. Bovendien beschikken aanpalenden via ramen en terrassen over zichten op het binnengebied Tempelhof. De terrassen zijn bovendien beperkt in aantal en in oppervlakte. De terrassen zijn toegekend aan assistentiewoningen die een onderdeel vormen van een zorgcampus waaronder een woonzorgcentrum. Het beheer eigen aan dergelijke programma's verkleint de risico's op overlast.

**3/ Afwijking toegestaan:** Op basis van artikel 4.4.9/1 van de VCRO kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. De afwijking is aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

Vooreerst moet er opgemerkt worden dat het pand niet dieper reikt dan het bestaande pand. Er is bijgevolg geen bijkomende negatieve impact op aanpalenden. Het hoofdvolume van het nieuwe pand reikt langsheen de perceelsgrens bovendien minder diep dan het bestaande pand. Dit leidt tot een verlaging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende. Het hoofdvolume reikt 3,16m dieper dan het achtergevelvlak van aanpalende. Er wordt geoordeeld dat dit aanvaardbaar is gezien aanpalende beschikt over een zeer compacte bouwdiepte. Hierdoor verkrijgt aanpalende op termijn de mogelijkheid om op gelijkaardige wijze uit te breiden. De werkelijke diepte van het pand bedraagt bovendien slechts 17,51m. Het is enkel omwille van het teruggetrokken karakter van het pand ten aanzien van de rooilijn dat de bouwdiepte 26,91m bedraagt. De rooilijn bevindt zich immers maximaal 9,35m voor de bouwlijn van het pand. De voorziene bouwlijn van het pand is evenwel wenselijk gezien deze aansluit op de bouwlijn van het linkeraanpalende pand. Het verder naar voren bouwen is niet wenselijk omdat dit de inpasbaarheid van het pand in de straat niet ten goede komt. Bovendien verkrijgt de straat hierdoor een te smal karakter. Er kan bijgevolg akkoord gegaan worden met de voorziene bouwlijn. Het is logisch om de maximaal aanvaardbare bouwdiepte te beoordelen op basis van deze bouwlijn. Om te verzekeren dat de zone tussen de voorziene bouwlijn en de rooilijn niet bebouwd kan worden, wordt deze afgesplitst en kosteloos overgedragen aan de stad.

### **5.2. Vergunde verkavelingen**

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

### **5.3. Verordeningen**

#### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punt:

- **Artikel 3.5: AANTAL EN LIGGING AFVOERBUIZEN**

*“Per onroerend goed wordt voorzien in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater.*

*[...]*

*In de mate dat de afvoer voor hemelwater en afvalwater via de openbare rioolstelsels loopt, moeten de private afvoerbuizen voor hemelwater en/of afvalwater ter hoogte van de grens met het openbaar domein, onmiddellijk naast elkaar gelegen, op het openbaar domein toekomen. Ter hoogte van de grens met het openbaar domein moet de tussenafstand tussen beide buizen minimaal 40 centimeter en maximaal 60 centimeter bedragen.”*

#### Afwijking:

1/ Er zijn op heden zes aansluitingen waarvan er slechts twee gesupprimeerd worden. Er blijven bijgevolg vier aansluitingen behouden.

2/ De noodoverloop van de hemelwaterputten wordt nog aangesloten op de eigen afvoer van het afvalwater. Deze worden niet gescheiden aangeboden tot aan het openbaar domein.

#### Toetsing:

1/ **Afwijking toegestaan:** Gezien de grote en schaal van het project kan er akkoord gegaan worden met het behoud van de bestaande huisaansluitingen.

2/ **Afwijking niet toegestaan:** In lijn met het voorwaardelijk gunstig afgeleverde advies van Farys moeten de stelsels gescheiden worden aangelegd tot aan de grens met het openbaar domein. Het private stelsel moeten volledig gescheiden worden aangelegd. Dit wil zeggen dat de overloop van de regenwaterputten tot aan de grens privaat/openbaar moet worden voorzien, wat nu niet altijd zo voorzien wordt. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

Zie waterparagraaf.

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

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeentewegen.

#### ***5.5. Archeologienota***

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 31798 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

## **6. WATERPARAGRAAF**

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

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. Regio West. 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).
- Deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal):
  - Het betreft de zone waar het nieuwe kopvolume wordt ingericht. Hier is de overstromingskans klein onder klimaatverandering

- Het betreft zones palend aan de straat Tichelrei en Dobbeslot. Hier is de overstromingskans klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming) tot middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).

- Niet gelegen in een signaalgebied.

Beide percelen zijn momenteel deels bebouwd.

## **6.2 Algemeen geplande toestand**

### **Dakoppervlakte**

Het pand Dobbelsloot beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 6348,00m<sup>2</sup> waarvan 1265,00m<sup>2</sup> aangelegd als groendak. Het pand Tempelhof beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 2961,00m<sup>2</sup> waarvan 666,00m<sup>2</sup> wordt aangelegd als groendak. De volledige dakoppervlaktes worden aangesloten op de hemelwaterputten.

### **Verhardingen**

Het project beschikt over een totaal aandeel van verharding van 370,50m<sup>2</sup>. Hiervan wordt een aandeel van 309,50m<sup>2</sup> aangesloten op de hemelwaterputten. Twee verharde zones (van 49,00m<sup>2</sup> en 12,00m<sup>2</sup>) worden aangelegd in waterdoorlatende materialen en/of infiltreren op natuurlijke wijze. Deze worden elk aangesloten op een infiltratiekom.

### **Hemelwaterputten**

Er worden in totaal vijf hemelwaterputten (drie bestaande en twee nieuwe) voorzien met een totale inhoud van 933m<sup>3</sup>:

- put 1: 120m<sup>3</sup> (bestaande put)
- put 2: 190m<sup>3</sup> (bestaande put)
- put 3: 132m<sup>3</sup> (bestaande put)
- put 4: 258m<sup>3</sup> (nieuwe put)
- put 5: 233m<sup>3</sup> (nieuwe put)

### **Infiltratievoorzieningen:**

Er worden twee beperkte infiltratievoorzieningen aangelegd:

- Een eerste infiltratiekom beschikt over een oppervlakte van 7m<sup>2</sup> en een inhoud van 1,40m<sup>3</sup>.
- Een tweede infiltratiekom beschikt over een oppervlakte van 15m<sup>2</sup> en een inhoud van 2,80m<sup>3</sup>.

## **6.3 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:

Gescheiden stelsel:

Er wordt een volledig gescheiden stelsel voorzien, maar de aansluitingen zijn nog niet volledig correct voorzien. Het private stelsel moet volledig gescheiden worden aangelegd. De overloop van de hemelwaterputten moet tot aan de grens met het openbare domein gescheiden worden van het afvalwater. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### Hemelwaterput:

In totaal wordt er op de campus volkskliniek 8 653,5m<sup>2</sup> aangesloten op een hemelwaterput. Hiervan is er 8 344m<sup>2</sup> dakoppervlakte en 309,5m<sup>2</sup> verhardingen. Er wordt 933m<sup>3</sup> aan hemelwaterputten voorzien die met elkaar communiceren. Het hemelwater wordt gebruikt voor toiletten, wasmachines onderhoud, bewatering daktuinen. Er wordt gerekend met een behoefte van 275 598 l/maand voor de campus volkskliniek enkel rekening gehouden met toiletten en wasmachines. De put wordt gedimensioneerd om 3 maanden leegstand te overbruggen. Dit wordt gunstig beoordeeld.

#### Groendak

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m<sup>2</sup>. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### Verharding

##### *Waterdoorlatende verharding:*

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5cm boven de verharding wordt voorzien. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

##### *Natuurlijke infiltratie:*

De verhardingen of overdekte constructies 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. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### Infiltratievoorziening

De in rekening te brengen oppervlaktes bedraagt 8343,5m<sup>2</sup> (dakoppervlakte en verharding). Er worden 280 wooneenheden in mindering gebracht (280 x 30 = 8400m<sup>2</sup>) waardoor er geen infiltratievoorziening meer aangelegd moet worden.

Een beperkt aandeel aan verharding wordt aangesloten op een infiltratievoorziening van 20cm diep:

- Een eerste infiltratiekom beschikt over een oppervlakte van 7m<sup>2</sup> en een inhoud van 1,40m<sup>3</sup>.
- Een tweede infiltratiekom beschikt over een oppervlakte van 15m<sup>2</sup> en een inhoud van 2,80m<sup>3</sup>.

Dit wordt gunstig beoordeeld.

### **Grondwater en bodem**

Een grondwaterbemaling is noodzakelijk voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. De bemaling wordt nog niet mee aangevraagd of besproken in het dossier. De aanvraag is gelegen in een PFAS-risicozone waar no-regret maatregelen gelden. Er dient een PFAS-analyse met toetsing aan de geldende te gebeuren. Indien verontreiniging van PFAS boven de lozingsnorm dienen alle mogelijk maatregelen getroffen worden om zo min mogelijk bemalingswater op te pompen (vb gesloten bouwput) en dient een eventuele zuiveringsinstallatie voorzien te worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Daarnaast zijn er voor het gebied gekende bodemonderzoeken opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

### **Overstromingen**

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). Dit is vooral relevant voor de zone waar het nieuwe kopvolume wordt ingericht en waar de overstromingskansen klein is onder klimaatverandering. Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **6.4 Conclusie**

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

## **7. NATUURTOETS**

### **7.1. Ligging en biologische waarderingskaart:**

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet in de Vlaamse biologische waarderingskaart. Bepaalde zones, gelegen rondomheen het gebouw Dobbelslot, zijn opgenomen in de Gentse biologische waarderingskaart. Het betreft zones met een zorgplicht.

### **7.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:**

#### **Groen**

Er kan akkoord gegaan worden met het rooien van de bomen. Het groen en twee bomen ter hoogte van het nieuwe kopvolume op de hoek van de Sint-Margrietstraat en Dobbelslot bevinden zich in een bouwzone conform het BPA. Bovendien wordt het binnengebied extra vergroend.

Om ter hoogte van de ingang Dobbelslot de vereiste draaicirkels voor de brandweer te voorzien, wordt één van de grote moerascipressen verwijderd. De andere moerascipres wordt behouden,

maar de directe omgeving van deze boom wordt wel aangepast. Bij de werkzaamheden moet een boomdeskundige aanwezig te zijn om deze werken te begeleiden. Zonder beschermende maatregelen zal anders ook de tweede moerascipres mogelijks sneuvelen door de werken. Een boomdeskundige wordt aangesteld voorafgaand de uitvoering van de werkzaamheden in de nabijheid van de te behouden moerascipres. De boomdeskundige stelt een boombeschermingsplan op en formuleert de te nemen beschermingsmaatregelen voor de te behouden moerascipres. De boomdeskundige begeleidt de werkzaamheden nabij deze boom tijdens de uitvoering van de werken. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### **Stikstof**

Het stikstofdecreet omvat een nieuwe beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van het SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Het dichtstbijzijnde habitatgebied is gelegen op een afstand van 3880m en betreft het gebied Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent met een KDW-waarde van 34kg N/ha/jaar. Uit de erkende tabellen van Vito blijkt dat in dat geval de drempelwaarde van 1% wordt overschreden vanaf 14103000 vervoersbewegingen per jaar voor lichte voertuigen en 1917000 voor zwarte voertuigen.

Conform de aangereikte impactscoreberekening, toegevoegd aan deze aanvraag, blijkt dat het aantal verwachte vervoersbewegingen (worst-case scenario) per jaar slechts 397850 bedraagt voor lichte voertuigen en 12000 voor zware voertuigen.

Dit betekent dat wanneer het project op die afstand van de meest kritische habitat voorzien zou worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1%. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

#### **Lozing**

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

### **7.3. Conclusie:**

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 de natuurtoets doorstaat.

## **8. 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.

## 9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 januari 2025 tot en met 27 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

## 10. OMGEVINGSTOETS

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

#### A. VERBOUWEN EN VERVANGNIEUWBOUW TEMPELHOF

##### 1/ Sloop van gebouwdelen en rooien van bomen:

De sloop van de gebouwdelen is ruimtelijk aanvaardbaar in functie tot het vormen van een duurzaam en robuust zorgprogramma. Er kan akkoord gegaan worden met het rooien van de bomen. Het groen en twee bomen ter hoogte van het nieuwe kopvolume op de hoek van de Sint-Margrietstraat en Dobbelslot bevinden zich in een bouwzone conform het BPA. Bovendien wordt het binnengebied extra vergroend.

Om ter hoogte van de ingang Dobbelslot de vereiste draaicirkels voor de brandweer te voorzien, wordt één van de grote moerascipressen verwijderd. De andere moerascipres wordt behouden, maar de directe omgeving van deze boom wordt wel aangepast. Bij de werkzaamheden moet een boomdeskundige aanwezig te zijn om deze werken te begeleiden. Zonder beschermende maatregelen zal anders ook de tweede moerascipres mogelijks sneuvelen door de werken.

Een boomdeskundige wordt aangesteld voorafgaand de uitvoering van de werkzaamheden in de nabijheid van de te behouden moerascipres. De boomdeskundige stelt een boombeschermingsplan op en formuleert de te nemen beschermingsmaatregelen voor de te behouden moerascipres. De boomdeskundige begeleidt de werkzaamheden nabij deze boom tijdens de uitvoering van de werken. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

##### 2/ Vervangnieuwbouw:

##### 2.1/ Hoofdvolume zijde Sint-Magrietstraat:

Het nieuwe hoofdvolume wordt grotendeels voorzien van drie volwaardige bouwlagen hetgeen een vaak voorkomende bouwhoogte vormt in de straat. De kroonlijsthoogte sluit daarbij bovendien aan op de kroonlijsthoogte van het linkeraanpalende pand hetgeen de inpasbaarheid vergroot. Ten opzichte van de bestaande toestand wordt het pand beperkt uitgebreid met een vierde bouwlaag. De vierde bouwlaag is evenwel grotendeels teruggetrokken is ten opzichte van de rooilijn en de linkerperceelsgrens. De teruggetrokken zone langs de perceelsgrens wordt evenwel aangelegd als dakterras. Vanop het dakterras heeft men een rechtstreeks uitzicht op het rechteraanpalende perceel hetgeen mogelijks in afwijking is op de wetgeving inzake lichten en zichten. Om de impact te beperken moet het dakterras langsheen de perceelsgrens over de volledige diepte aangelegd worden als ontoegankelijk groendak (afgescheiden met een balustrade) met een breedte van 1,90m. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Enkel op de hoek van de Sint-Magrietstraat en Dobbelslot beschikt het pand over vier volwaardige bouwlagen (vanaf de rooilijn). De meerhoogte is hier aanvaardbaar omdat de panden aan de overzijde van over een gelijkaardig of hoger gabarriet beschikken. De hoek vormt zo een mooie overgang tussen het gabarriet in de Sint-Magrietstraat en het gabarriet van het pand Dobbelslot en de hoogbouw ten noorden van de site.

Het hoofdvolume van het gebouw Tempelhof (zijde Sint-Magrietstraat) reikt tot een diepte van 17,34m. Ten gevolge van de uitkragende terrassen neemt de bouwdiepte beperkt toe tot 18,64m. Er dient opgemerkt te worden dat het pand niet dieper reikt dan het bestaande pand.

Er is bijgevolg geen bijkomende negatieve impact op aanpalenden. Het hoofdvolume van het nieuwe pand reikt langsheen de perceelsgrens bovendien minder diep en minder hoog dan het hoofdvolume van rechteraanpalende. De meerdiepte behoudt een afstand van 4,12m waardoor deze in combinatie met de oriëntatie van het perceel slechts een beperkte negatieve impact (schaduwinslag) heeft op aanpalende.

De terrassen gelegen langsheen het binnengebied Tempelhof/Dobbelslot hebben geen inkijk op aanpalende eigendommen. Bijgevolg is de impact van deze terrassen op de omgeving beperkt. De terrassen behouden een afstand van minimaal 9,00m t.o.v. de linkerperceelsgrens en 30,00m t.o.v. de achtergevelvlakken van de aanpalende hoofdvolumes. Deze afstanden worden aanvaardbaar beoordeeld in een stedelijke context. De terrassen hebben een zekere inkijk in het binnengebied en de gevelvlakken van aanpalenden. De impact hiervan wordt evenwel minimaal beoordeeld gezien het binnengebied een parkeerzone betreft. Bovendien beschikken aanpalenden via ramen en terrassen (rechteraanpalende) tevens over zichten op het binnengebied Tempelhof. De terrassen zijn bovendien beperkt in aantal en in oppervlakte. De terrassen zijn toegekend aan assistentiewoningen die een onderdeel vormen van een zorgcampus waaronder een woonzorgcentrum. Het beheer eigen aan dergelijke programma's verkleint de risico's op overlast.

### 2.2/ Hoofdvolume zijde Tempelhof:

Het linkerdeel van het hoofdvolume wordt voorzien van drie volwaardige bouwlagen hetgeen binnen de toegelaten bouwhoogte valt conform het BPA en tevens aansluit op het gabariet van linkeraanpalende die eveneens beschikt over drie volwaardige bouwlagen. Enkel het rechterdeel van het hoofdvolume wordt voorzien van vijf volwaardige bouwlagen. De voorziening van een hoogteaccent is hier aanvaardbaar gezien de ligging aan de buurtparking en een toegangsplein. De meerhoogte behoudt een betrekkelijke afstand van aanpalende gebouwen en panden in de omgeving. De kroonlijsthoogte sluit daarbij aan op de kroonlijsthoogte van het gebouw Dobbelslot. Zo ontstaat een mooie overgang tussen het meer gewone woonweefsel in het zuiden tot de hoogte van het gebouw Dobbelslot.

Het hoofdvolume van het gebouw Tempelhof (zijde Tempelhof) reikt tot een diepte van 26,91m. Vooreerst moet er opgemerkt worden dat het pand niet dieper reikt dan het bestaande pand. Er is bijgevolg geen bijkomende negatieve impact op aanpalenden. Het hoofdvolume van het nieuwe pand reikt langsheen de perceelsgrens bovendien minder diep dan het bestaande pand. Dit leidt tot een verlaging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende. Het hoofdvolume reikt 3,16m dieper dan het achtergevelvlak van aanpalende. Er wordt geoordeeld dat dit aanvaardbaar is gezien aanpalende beschikt over een zeer compacte bouwdiepte. Hierdoor verkrijgt aanpalende op termijn de mogelijkheid om op gelijkaardige wijze uit te breiden.

De werkelijke diepte van het pand bedraagt bovendien slechts 17,51m. Het is enkel omwille van het teruggetrokken karakter van het pand ten aanzien van de rooilijn dat de bouwdiepte 26,91m bedraagt. De rooilijn bevindt zich immers maximaal 9,35m voor de bouwlijn van het pand. De voorziene bouwlijn van het pand is evenwel wenselijk gezien deze aansluit op de bouwlijn van het linkeraanpalende pand. Het verder naar voren bouwen is niet wenselijk omdat dit de inpasbaarheid van het pand in de straat niet ten goede komt. Bovendien verkrijgt de straat hierdoor een te smal karakter. Er kan bijgevolg akkoord gegaan worden met de voorziene bouwlijn. Het is logisch om de maximaal aanvaardbare bouwdiepte te beoordelen op basis van deze bouwlijn. Om te verzekeren dat de zone tussen de voorziene bouwlijn en de rooilijn niet

bebouwd kan worden, wordt deze afgesplitst en kosteloos overgedragen aan de stad. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Ten gevolge van het nieuwe hoofdvolume wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende grotendeels verlaagd met 1,16m. Aan de straatzijde wordt de scheidingsmuur, ten gevolge van het naar voren trekken van de bouwlijn, deels opgehoogd met 1,58m. Dit wordt evenwel aanvaardbaar beoordeeld en heeft slechts een beperkte impact. Ten gevolge van het nieuwe aanbouwwolume wordt de scheidingsmuur met 15cm opgetrokken. De meerhoogte is evenwel aanvaardbaar gezien aanpalende tevens beschikt over een aanbouwwolume langsheen de perceelsgrens dat nagenoeg even hoog reikt. De meerhoogte heeft bijgevolg een zeer geringe impact op aanpalenden en bijgevolg de omgeving.

### 2.3/ Centraal verbindingsvolume:

Er wordt geoordeeld dat de hoogte van centrale verbindingsvolume aanvaardbaar is. De kroonlijsthoogte van het pand bevindt zich binnen de 45°-lijn vanaf de scheidingsmuur op de perceelsgrens. Het centrale aanbouwwolume behoudt tevens voldoende afstand van de perceelsgrens en de aanpalende panden en de panden in de omgeving.

Het pand wordt enkel aan de rechterzijde voorzien van een extra bouwlaag ten opzichte van de bestaande toestand. Er wordt evenwel geoordeeld dat het hoogteaccent voldoende inpasbaar is. In het noorden bevinden zich verschillende hoogbouwwolumes die vele malen hoger reiken. Het volume sluit aan op de kroonlijst van het centrale verbindingsvolume Dobbelslot. Het centrale verbindingsvolume vormt een mooie overgang tussen het gabarriet in de Sint-Magrietstraat en het gabarriet van het pand Dobbelslot en de hoogbouw ten noorden van de site.

### 4/ Programma:

Het programma, zijnde een gemeenschapsvoorziening, vormt een kwetsbaar stedelijke functie in de stad. Het wordt positief bevonden dat de huidige bestemming behouden wordt. Er wordt voldoende ingezet op verweving in de buurt door de aanleg en toegankelijkheid van de sites en het inbrengen van publiek toegankelijke ondersteunende functies in Dobbelslot. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

### 5/Indeling:

De interne indeling van het pand wordt gunstig beoordeeld. Er wordt geoordeeld dat er voldoende woonkwaliteit wordt gewaarborgd. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

### 5/ Gevel- en dakvlakken

De gevels worden voldoende kwalitatief afgewerkt. Dit leidt tot een opwaardering in het straatbeeld. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

### 6/ Mobiliteit:

De inrichting van een ondergrondse doorgang tussen beide kelders is aanvaardbaar. Dit heeft weinig ruimtelijke impact. In wat volgt wordt de mobiliteitstoets uitgevoerd voor het volledige project.

### 6.1/ Bereikbaarheid:

De aanvraag is gelegen in het hart van centrum Gent met uitgeruste voetgangersinfrastructuur en volwaardig uitgeruste fietsroutes. Zeer frequent openbaar vervoer op wandelafstand met

verbindingen naar vele delen van de stad en stations. De aanvraag is bijgevolg zeer goed bereikbaar te voet, met de fiets en met het openbaar vervoer. De aanvraag is voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar vanaf de stadsring (R40) via de Tolhuislaan-Fratersplein-Tichelrei. De aanvraag is daarbij gelegen binnen de LEZ-zone. De aanvraag is bijgevolg matig bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

### 6.2/ Parkeernood:

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

- Type functie:

In het gebouw Tempelhof bevindt zich een woonzorgcentrum bestaande uit 90 kamers, een centrum voor kortverblijf met drie kamers, 44 assistentiewoningen en een kinderdagverblijf (met 72 plaatsen).

In het gebouw Dobbelslot bevinden zich 114 Assistentiewoningen, 27 appartementen en enkele ondersteunende voorzieningen (administratie, apotheek, restaurant, grootkeuken,...)

- Ligging:

Rode zone

- Grootte:

Geen uitbreiding van aantal kamers of woningen.

De huidige parkeerbehoefte wordt ingeschat op 76 fietsparkeerplaatsen en 99 autoparkeerplaatsen. De toekomstige parkeerbehoefte van het project wordt ingeschat op 62 fietsparkeerplaatsen (waarvan 41 voor personeel van de site) en 110 autoparkeerplaatsen.

### 6.3/ Parkeeraanbod:

Er worden in totaal 164 parkeerplaatsen voorzien voor wagens. Echter, de berekening op basis van projectspecifieke gegevens toont aan dat slechts 110 parkeerplaatsen ingenomen zullen worden. Er is dus voldoende plaats op de parkeervraag op te vangen. Alle bestaande bovengrondse parkeerplaatsen verdwijnen. Kortbezoekers dienen gebruik te maken van de ondergrondse parking, de kiss&ride of de parkeerplaatsen rondom de site.

In totaal worden 111 afgesloten en overdekte fietsenstallingen voorzien op de campus evenals 32 vrije fietsenstallingen verspreid over de campus. Dit is meer dan voldoende om de fietsvraag van 62 plaatsen op te vangen.

Rekening houdend met bovenstaande, **voldoen de voorgestelde plannen** gezien er enerzijds voldoende fietsparkeerplaatsen aangeboden worden en er anderzijds voldoende bestaande autoparkeerplaatsen beschikbaar zijn om de mobiliteitsnoden van het project op te vangen. Het aantal autoparkeerplaatsen wordt daarbij niet verhoogd.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als

'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

#### 6.4/ Inrichting fietsenstalling:

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

- Locatie van de fietsenberging
- Type fietsenstalling
- Afmetingen van de fietsenberging
- Bijkomende comforteisen

De eerste fietsenstalling bevindt zich ondergronds en is enkel toegankelijk door middel van een helling met een hellingspercentage van 12,5%. Voor hoogteverschillen kleiner dan 2,50m wordt in beginsel een helling toegelaten tot een hellingspercentage van maximaal 8%. Indien de helling naar de ondergrondse fietsenberging ook de helling is naar de ondergrondse autogarage moet bovendien een fietsstrook voorzien worden van minimaal 2m breed. Deze strook dient gescheiden te zijn van het autoverkeer. Bij voorkeur wordt de helling hieraan aangepast. Gezien deze fietsenberging achter een vergunde inrit voor autoverkeer gelegen is een aanpassing van de bestaande helling misschien niet billijk. Indien de helling niet wordt aangepast wordt deze ondergrondse fietsenstalling bij voorkeur enkel in gebruik genomen worden door het personeel van de site. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Er zijn geen fietsenstallingen voor buitenmaatse fietsen voorzien. Minstens 10% van de voorziene fietsenstallingen moet uitgerust zijn voor het stallen van buitenmaatse fietsen. Voor deze parkeerplaatsen wordt een lengte van 2,50m en een breedte van 1,00m aangehouden. Het is ook belangrijk om de zone voor het stallen van buitenmaatse fietsen op de grond te markeren en duidelijk te onderscheiden van de zone voor reguliere fietsen. Je kan de parkeervakken met wit omlijnen of de zone voor buitenmaatse fietsen markeren met een opvallende kleur. Deze fietsenstalplaatsen moeten bovengronds worden voorzien. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De fietsenstalplaatsen voor gewone fietsen moeten, indien het een hoog-laagsysteem betreft, beschikken over een minimale breedte van 0,50m. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De deuropening van de fietsenberging aan de overdekte doorrit moet beschikken over een minimale breedte van 1,10m. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### 6.5/ Inrichting van de inrit:

Deze keuze voor de locatie en inrichting van de inrit zijn in overeenstemming met de gemaakte afspraken en garanderen een kwaliteitsvolle inpassing in het bestaande en toekomstige stedelijke weefsel.

#### 6.6/ Laden en lossen:

De laad-en losnoden van het project lijken worden goed opgevangen op het eigen terrein:

- In Sint-Margrietstraat zal de brandweg gebruikt worden voor urgent vervoer

- In dobbelslot is een overdekte zone voorzien waar bezoekers van het centrum voor dagverzorging kunnen worden afgezet. Dit komt neer op 2 bussen die hier halteren op dagbasis. De bussen kunnen halteren op eigen terrein.
- Er is een locatie voorzien voor het ophalen afval waar maximum 2 afvalwagens per dag halteren. Deze wagen komt het terrein opgereden via Tichelrei, kan draaien op het eigen terrein en weer wegrijden via dezelfde weg.
- Er is een laad- en loskade voorzien naast de inrit van de ondergrondse parking.
- In de ingang van het kinderdagverblijf is ruimte voorzien voor het stallen van kinderwagens
- In de buitenruimte is voldoende plaats voor het kortstondig stallen van fietsen.

Dit wordt gunstig beoordeeld.

#### 6.7/ Flankerende maatregelen:

Voor het uitdenken van een mobiliteitsbeleid op maat dat het gebruik van duurzame vervoersmiddelen door de werknemers stimuleert, is de opmaak van een bedrijfsvervoerplan of mobiliteitsstudie aangewezen. Om jullie hiermee op weg te helpen, kan je contact opnemen met de mobicoach bedrijven ([mobiliteit.bedrijven@stad.gent](mailto:mobiliteit.bedrijven@stad.gent)). Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

#### 6.8/ Werfverkeer:

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

#### 6.9/ Ondergrondse inrit:

Bij voorkeur wordt de hellingsgraad naar de ondergrondse parking verlaagd tot maximum 8% en wordt er een fietsstrook voorzien met een minimale breedte van 2,00m. Deze strook dient gescheiden te zijn van het autoverkeer. Indien de helling niet wordt aangepast wordt deze ondergrondse fietsenstalling bij voorkeur enkel in gebruik genomen worden door het personeel van de site.

#### 6.10/ Mobiliteitsbeleid:

Voor het uitdenken van een mobiliteitsbeleid op maat dat het gebruik van duurzame vervoersmiddelen door de werknemers stimuleert, is de opmaak van een bedrijfsvervoerplan of mobiliteitsstudie aangewezen. Om jullie hiermee op weg te helpen, kan je contact opnemen met de mobicoach bedrijven ([mobiliteit.bedrijven@stad.gent](mailto:mobiliteit.bedrijven@stad.gent)).

#### 6.11/ Werfverkeer:

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

## B. REGULARISATIES DOBBELSLLOT

### 1/ Wijzigingen aan de morfologie:

De voorgestelde ingrepen aan het dakvolume zijn aanvaardbaar. Deze hebben slechts een zeer geringe impact op de omgeving. Het niet voorzien van een technisch dakvolume leidt tot een meer uniform bouwvolume dat duidelijker afleesbaar is. Dit wordt gunstig beoordeeld. Het beperkt uitbreiden van de kelderruimte heeft geen impact op de omgeving. Bovendien wordt dit deels gecompenseerd door het supprimeren van de buitentrappen tot de kelderruimte. De nieuwe buitentrap voorzien tussen het centrale verbindingvolume en het bouwvolume Tempelhof wordt voldoende kwalitatief afgewerkt. Bovendien reikt het volume niet hoger dan de hoogtes van de naastliggende gebouwdelen. Het volume is bijgevolg niet zichtbaar vanaf de straatzijde. De impact op aanpalenden is bijgevolg beperkt. Dit wordt gunstig beoordeeld.

### 3/ Wijzigingen gevelvlakken:

De wijzigingen aan de gevelvlakken hebben geen negatieve impact op de inpasbaarheid van het pand in zijn omgeving. De ingrepen worden gunstig beoordeeld.

### 4/ Wijzigingen aan de indeling:

De interne aanpassingswerken zijn grotendeels vrijgesteld van vergunningsplicht. Het beperkt vergroten van het aandeel horeca en het beperkt voorzien van een handelszaak is aanvaardbaar. Dit vergoot de verwevenheid aan functies in de omgeving en bijgevolg de inpasbaarheid van het pand in zijn omgeving. Dit wordt gunstig beoordeeld.

## C. HERAANLEG VAN DE BUITENRUIMTE

### 1/ Buitenaanleg:

De buitenruimte wordt maximaal onverhard en groen aangelegd. De enige verharding die wordt voorzien is noodzakelijk in functie van brandweeropstelling. De voorziene verhardingen worden bovendien zoveel mogelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen. Het bestaande waardevolle groen wordt zoveel mogelijk behouden.

Enkel voor het bouwvolume zijde Tempelhof wordt de bestaande groenzone betrekkelijk gereduceerd. Dit is evenwel in functie van de aanleg van een brandweerweg op het eigen perceel. Dit wordt positief beoordeeld gezien hierdoor niet langer een hypotheek gelegd wordt op het aanpalende perceel van de stad. Bovendien ontstaat een meer duidelijke scheiding tussen beide percelen.

### 2/ Wijziging aan het openbaar domein:

De beperkte wijzigingen aan het openbaar domein zijn aanvaardbaar.

### 3/ Kosteloze grondafstand Tempelhof zijde Tichelrei:

Het wordt positief bevonden dat de zone kosteloos wordt overgedragen aan de stad. Deze zone kan bij heraanleg van de aanpalende buurtparking worden heraangelegd door de stad. Bovendien verzekert het kosteloos overdragen van de grond aan de stad dat deze zone onbebouwd zal blijven. Dit verzekert het open karakter van deze zone wat wenselijk is gezien het nieuwe hoogteaccent dat voorzien wordt ter hoogte van het toegangsplein.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

## **CONCLUSIE**

---

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

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

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

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

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

- OMV\_2024133959 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 gedeeltelijk verbouwen en een gedeeltelijke vervangingsnieuwbouw van het gebouw 'Tempelhof' en het regulariseren van enkele wijzigingen van de vergunning 2017/08278dig dd 12 april 2018 aan VOLKSKLINIEK vzw (O.N.:0763479476) gelegen te Sint-Margrietstraat 36 en Tichelrei 1-19, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

#### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

#### **Externe adviezen:**

- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Brandweerzone Centrum**, afgeleverd op 21 maart 2025 onder ref. 073139-004/SS/2025, moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarde uit het advies van **Farys**, afgeleverd op 6 maart 2025 onder ref. AD-25-101, moeten integraal worden nageleefd.

- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Fluvius**, afgeleverd op 30 januari 202, moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken – ASTRID**, afgeleverd op 11 februari 2025 onder ref. 10217, moeten integraal worden nageleefd.
  - Gezien de grote oppervlakte van de connecterende gebouwen Tempelhof en Volkskliniek/Dobbelhof heeft de commissie beslist dat er in de volledige gebouwen Tempelhof en Volkskliniek/Dobbelhof ASTRID Indoordekking dient aanwezig te zijn.

#### Dakterras:

Het dakterras van het hoofdvolume Sint-Magrietstraat moet over de volledige diepte langsheen de perceelsgrens worden aangelegd als ontoegankelijk groendak (afgescheiden met een balustrade) met een breedte van 1,90m.

#### Toegankelijkheid:

Er moet blijvend voldaan worden aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

#### Water- en bodemaspecten:

- Het **groendak** moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een **buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m<sup>2</sup>**.
- De **waterdoorlatende verharding** dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.
- De verhardingen of overdekte constructies 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 **grondwaterbemaling** is noodzakelijk voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. De bemaling wordt nog niet mee aangevraagd of besproken in het dossier. De aanvraag is gelegen in een PFAS-risicozone waar no-regret maatregelen gelden. **Er dient een PFAS-analyse met toetsing aan de geldende te gebeuren.** Indien verontreiniging van PFAS boven de lozingsnorm dienen alle mogelijk maatregelen getroffen worden om zo min mogelijk bemalingswater op te pompen (vb gesloten bouwput) en dient een eventuele zuiveringsinstallatie voorzien te worden.

- Daarnaast zijn er voor het gebied gekende **bodemonderzoeken** opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook **rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen** in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

#### Groen:

Een boomdeskundige wordt aangesteld voorafgaand de uitvoering van de werkzaamheden in de nabijheid van de te behouden moerascipres. De boomdeskundige stelt een boombeschermingsplan op en formuleert de te nemen beschermingsmaatregelen voor de te behouden moerascipres. De boomdeskundige begeleidt de werkzaamheden nabij deze boom tijdens de uitvoering van de werken.

#### Mobiliteit:

- Buitenmaatse fietsen:

Minstens 10% van de voorziene fietsenstallingen moet uitgerust zijn voor het stallen van buitenmaatse fietsen. Voor deze parkeerplaatsen wordt een lengte van 2,50m en een breedte van 1,00m aangehouden. Het is ook belangrijk om de zone voor het stallen van buitenmaatse fietsen op de grond te markeren en duidelijk te onderscheiden van de zone voor reguliere fietsen. Je kan de parkeervakken met wit omlijnen of de zone voor buitenmaatse fietsen markeren met een opvallende kleur. Deze fietsenstalplaatsen moeten bovengronds worden voorzien.

- Breedte fietsenstalplaatsen:

De fietsenstalplaatsen voor gewone fietsen moeten, indien het een hoog-laagsysteem betreft, beschikken over een minimale breedte van 0,50m.

- Doorgangsbreedte:

De deuropening van de fietsenberging aan de overdekte doorrit moet beschikken over een minimale breedte van 1,10m.

#### Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. **Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.**

- 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/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).
- Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vindt u meer info over:
  - de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
  - de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

**Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden.** Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

- Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

- Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).
- In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).
- De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).
- Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.
- De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.
- Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via [www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling](http://www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling).

**De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting.** Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-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](http://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. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

**Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.** Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk [https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

**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 is 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.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

#### Openbaar domein:

- Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitbroken.
- Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.
- Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

#### Opritten:

- **Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 12 meter** op het openbaar domein worden toegestaan voor de **ondergrondse parking**, ook de loskade dient bereikbaar te zijn via deze oprit.
- **Er zal slechts één oprit toegestaan worden op het openbaar domein met een breedte van maximum van 9 meter in Dobbelslot in functie voor laden-en lossen en de brandweer.** Alle aanpassingen aan boordstenen gebeuren door ons, zie opmerkingen.
- De breedte van de brandweertoeegang worden bepaald aan de hand van simulaties. **De oprit voor de brandweertoeegang in Tichelrei mag maximaal 6,5meter bedragen.**

#### Opbouw:

- Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.
- Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

#### 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....).

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.

#### Archeologie:

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 31798 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

#### **Artikel 3:**

##### **Legt volgende last op:**

#### KOSTELOZE GRONDAFSTAND

Het perceel met een oppervlakte van 134m<sup>2</sup> zoals ingetekend op het aangereikte inplantingsplan BA\_Tempelhof\_I\_N\_1 (bruine arcering) moet kosteloos over worden gedragen aan de Stad Gent. Dit moet gebeuren binnen het jaar na ingebruikname van het aanpalende nieuwbouwwolume Tempelhof.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zowel digitaal als op het terrein alvorens de overdracht kan plaatsvinden. De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen. Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

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

#### **Artikel 4:**

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

#### WAARBORG

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](mailto: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\_2024133959) en [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent) als emailadres van de Stad Gent.

#### BEDRAG EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt forfaitair €40 per m<sup>2</sup>. In voorliggende aanvraag beschikt het over te dragen perceel over een oppervlakte van 134m<sup>2</sup>. Bijgevolg bedraagt de financiële waarborg €5360.

- 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.

De last moet uitgevoerd zijn uiterlijk één jaar na ingebruikname van het aanpalende nieuwbouwvolume Tempelhof.

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 definitieve 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."*

#### **Artikel 5:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### Openbaar domein:

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken **een tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

**De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen.** In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

**Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf opritten op openbaar domein aan te leggen of aan te passen. Na het beëindigen van de werken zullen de opritten op het openbaar domein aangelegd, verwijderd of aangepast worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement.**

- Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).
- Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent
- Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen, komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v de perceelsgrens.

#### Mobiliteit:

- Ondergrondse inrit:

Bij voorkeur wordt de hellingsgraad naar de ondergrondse parking verlaagd tot maximum 8% en wordt er een fietsstrook voorzien met een minimale breedte van 2,00m. Deze strook dient gescheiden te zijn van het autoverkeer. Indien de helling niet wordt aangepast wordt deze ondergrondse fietsenstalling bij voorkeur enkel in gebruik genomen worden door het personeel van de site.

- Mobiliteitsbeleid:

Voor het uitdenken van een mobiliteitsbeleid op maat dat het gebruik van duurzame vervoersmiddelen door de werknemers stimuleert, is de opmaak van een bedrijfsvervoerplan of mobiliteitsstudie aangewezen. Om jullie hiermee op weg te helpen, kan je contact opnemen met de mobicoach bedrijven ([mobiliteit.bedrijven@stad.gent](mailto:mobiliteit.bedrijven@stad.gent)).

- Wurfverkeer:

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

### Huisnummering:

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

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

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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 aantoont 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 inkennisstelling 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 aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

#### **Artikel 101.**

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het

Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de 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\_04145 - OMV\_2024133959 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk verbouwen en een gedeeltelijke vervangingsnieuwbouw van het gebouw 'Tempelhof' en het regulariseren van enkele wijzigingen van de vergunning 2017/08278dig dd 12 april 2018 - met openbaar onderzoek - Sint-Margrietstraat en Tichelrei, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024133959**

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

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

| <b>Plannen</b>   | <b>Hash code (base64)</b> |
|--|---------------------------|
| BA_Tempelhof_G_B_BOUWDEEL<br>DOBBELHOF_BINNENGEVELS.pdf      | VjtLcly6rN1qAAVMPiRG3A==  |
| BA_Tempelhof_G_B_BOUWDEEL<br>DOBBELHOF_DOBBELSLOT.pdf        | /zNwoT4Yd2dd6pO5UCttXw==  |
| BA_Tempelhof_G_B_BOUWDEEL<br>DOBBELHOF_OPEN BINNENTUIN.pdf   | jfoe/oJY8oB2o2btl0HgMA==  |
| BA_Tempelhof_G_B_BOUWDEEL<br>DOBBELHOF_PARKING TEMPELHOF.pdf | RFTaClhd+dlvCtYTC5SGsg==  |
| BA_Tempelhof_G_B_BOUWDEEL<br>DOBBELHOF_TICHELREI.pdf         | GRDeW/LtEOKWSJTF2FpJ8Q==  |
| BA_Tempelhof_G_B_BOUWDEEL<br>TEMPELHOF_ST MARGRIETSTR.pdf    | lIBlrFISccgg5YyHgWRoMg==  |
| BA_Tempelhof_G_B_BOUWDEEL<br>TEMPELHOF_TICHELREI.pdf         | QMrvwyjIBdVO+BzeTzIMEw==  |
| BA_Tempelhof_G_B_BOUWDEEL<br>TEMPELHOF_VERBINDINGSVOLUME.pdf | WHDNOiNL4ygBx5eS4ZdxrA==  |
| BA_Tempelhof_G_N_BOUWDEEL<br>DOBBELHOF_DOBBELSLOT.pdf        | Zuj6YgK6i4TH/pZGYJ9J9g==  |
| BA_Tempelhof_G_N_BOUWDEEL<br>DOBBELHOF_BINNENGEVELS.pdf      | ihEefO4YiwiVrzfYBm42RQ==  |
| BA_Tempelhof_G_N_BOUWDEEL<br>DOBBELHOF_OPEN BINNENTUIN.pdf   | LxOvoGfdN9HkntfGNWsU0w==  |
| BA_Tempelhof_G_N_BOUWDEEL<br>DOBBELHOF_PARKING TEMPELHOF.pdf | 5CuoFO+BdWwYmMQz7XNiqw==  |
| BA_Tempelhof_G_N_BOUWDEEL<br>DOBBELHOF_TICHELREI.pdf         | Uh5XTTBkYXuEPCsS5wLqg==   |
| BA_Tempelhof_G_N_BOUWDEEL<br>TEMPELHOF_ST MARGRIETSTR.pdf    | 5yf7U5JPmBVQG/sKooocgw==  |
| BA_Tempelhof_G_N_BOUWDEEL<br>TEMPELHOF_TICHELREI.pdf         | pYDhjrLQ92/PNwlb+T1dBw==  |

|  |                          |
|--|--------------------------|
| BA_Tempelhof_G_N_BOUWDEEL<br>TEMPELHOF_VERBINDINGSVOLUME.pdf | dMIs0hcO8JDQDFkM9NZlow== |
| BA_Tempelhof_G_V_BOUWDEEL<br>DOBBELHOF_BINNENGEVELS.pdf      | qA7nW4NMRszanA8sTFFRgA== |
| BA_Tempelhof_G_V_BOUWDEEL<br>DOBBELHOF_DOBBELSLOT.pdf        | J47iDoeaK3DBRGsEUPs+wg== |
| BA_Tempelhof_G_V_BOUWDEEL<br>DOBBELHOF_OPEN BINNENTUIN.pdf   | LjblOTUDv98p3yEuEU92aw== |
| BA_Tempelhof_G_V_BOUWDEEL<br>DOBBELHOF_PARKING TEMPELHOF.pdf | U5APwUZb/Fxgx0fzCjT/YA== |
| BA_Tempelhof_G_V_BOUWDEEL<br>DOBBELHOF_TICHELREI.pdf         | Z7FmBIKly5pdCNpCud7jVw== |
| BA_Tempelhof_G_V_BOUWDEEL<br>TEMPELHOF_ST MARGRIETSTR.pdf    | AljY5xMH0eESdKyAoIYsDA== |
| BA_Tempelhof_G_V_BOUWDEEL<br>TEMPELHOF_TICHELREI.pdf         | DNI/0b7p9Cm7wz9kbD0RuQ== |
| BA_Tempelhof_G_V_BOUWDEEL<br>TEMPELHOF_VERBINDINGSVOLUME.pdf | XJFvVQdNwgYM4YqmtWe1Og== |
| BA_Tempelhof_I_B_1.pdf                                       | X95HAEou7jWLD5I1HVR7rQ== |
| BA_Tempelhof_I_N_1.pdf                                       | Jsgq3SNck4hi1Dj0azHGGg== |
| BA_Tempelhof_I_V_1.pdf                                       | aKsYQ0CZ8ZQbmK1Ot3WEZQ== |
| BA_Tempelhof_L_N_1.pdf                                       | BpM8/jdsSC86T52fBys7Kg== |
| BA_Tempelhof_P_B_-1-RIOLERING_TH-<br>DH.pdf                  | Jhi4FcHJHV/DvJbgZ2Bwjw== |
| BA_Tempelhof_P_B_DAKENPLAN_TH-DH.pdf                         | ftdE6fZKW2dE8fzk0lqJFQ== |
| BA_Tempelhof_P_B_TH+0-DH+0_TH-DH.pdf                         | cKqaZQ2XKa2mAY4HkLiH8A== |
| BA_Tempelhof_P_B_TH+1-DH+1_TH-DH.pdf                         | MltsVE0a6Lzgwlrvd4JFw==  |
| BA_Tempelhof_P_B_TH+2-DH+1_TH-DH.pdf                         | jJBpJktDi/SB3RFRbefShQ== |

|                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| BA_Tempelhof_P_B_TH+3-DH+2_TH-DH.pdf  | /GClDtiPjdWLK/1z9iTPVA==  |
| BA_Tempelhof_P_B_TH+4-DH+3_TH-DH.pdf  | zh99c8FOAch3srbcRb7d+g==  |
| BA_Tempelhof_P_B_THDAK-DH+4_TH-DH.pdf | YjETdkr7vIPScxp5Oh4jAw==  |
| BA_Tempelhof_P_B_THDAK-DH+5_TH-DH.pdf | lwlelSJKU/wkeGSFKDReBQ==  |
| BA_Tempelhof_P_N_-1-RIOLERING_TH.pdf  | /OCHjshMDshWtLgyS6f3Bg==  |
| BA_Tempelhof_P_N_-1-RIOLERING_TH.pdf  | 0wjE8RHHzHjK5Utwzr0RPFg== |
| BA_Tempelhof_P_N_+0_TH.pdf            | WbfbkfY5shLpchScA1S2Uw==  |
| BA_Tempelhof_P_N_+1_TH.pdf            | fprmy/zLej8beXVvqvPRQ==   |
| BA_Tempelhof_P_N_+2_TH.pdf            | eRRu2hbHSnBA2PSXbflR5g==  |
| BA_Tempelhof_P_N_+3_TH.pdf            | QgMirW11oU7WPKHDsCS/Vw==  |
| BA_Tempelhof_P_N_+4_TH.pdf            | SfqpxcgSnfcALmcfAnlCaw==  |
| BA_Tempelhof_P_N_DAK_TH.pdf           | CUAqkNvv0l+/SFXcQ5oUsw==  |
| BA_Tempelhof_P_N_DAKENPLAN_TH-DH.pdf  | te9cTBql/jt8GI8nqLs8/Q==  |
| BA_Tempelhof_P_N_TH+0-DH+0_TH-DH.pdf  | VqRW3dDFnTksWPRgu7rySg==  |
| BA_Tempelhof_P_N_TH+1-DH+1_TH-DH.pdf  | d05vx5t5Nq8MFUDvE4Rkyw==  |
| BA_Tempelhof_P_N_TH+2-DH+1_TH-DH.pdf  | 06GIP8vAor4iJx74ynQ9ig==  |
| BA_Tempelhof_P_N_TH+3-DH+2_TH-DH.pdf  | cwx7nE1vFt9CuG3R/gDHQ==   |
| BA_Tempelhof_P_N_TH+4-DH+3_TH-DH.pdf  | cC6o7Y9KQAeJhjpB/QoOg==   |

|   |                          |
|---|--------------------------|
| BA_Tempelhof_P_N_THDAK-DH+4_TH-DH.pdf   | vLondDQUNxPpqpK2XuuvRQ== |
| BA_Tempelhof_P_N_THDAK-DH+5_TH-DH.pdf   | IRn0gluX+/4LLaqARM40EA== |
| BA_Tempelhof_P_V_-1-RIOLERING_TH-DH.pdf | z9zEl+/4+sc3kQgdoAA4RA== |
| BA_Tempelhof_P_V_DAKENPLAN_TH-DH.pdf    | mEl7GTc1Qzft+M7i1/PUQQ== |
| BA_Tempelhof_P_V_TH+0-DH+0_TH-DH.pdf    | o5+YOUsekQcFVGPG+JM6aQ== |
| BA_Tempelhof_P_V_TH+1-DH+1_TH-DH.pdf    | Fw7Aq5FTEK2Rken1tJHarw== |
| BA_Tempelhof_P_V_TH+2-DH+1_TH-DH.pdf    | nKOyCKavLdlfwhfXZcZ9tA== |
| BA_Tempelhof_P_V_TH+3-DH+2_TH-DH.pdf    | 9pEPYwXvsSbiCpjtG1hvLg== |
| BA_Tempelhof_P_V_TH+4-DH+3_TH-DH.pdf    | rhtRQf9G1HNR46lZlSgDXw== |
| BA_Tempelhof_P_V_THDAK-DH+4_TH-DH.pdf   | 1h95GOQ8+mQ6AkfiogOnyw== |
| BA_Tempelhof_P_V_THDAK-DH+5_TH-DH.pdf   | 2kj7MIWvBcJweK+llqdXzQ== |
| BA_Tempelhof_S_B_SD1.pdf                | DjCqMcAXMEF56j0cUHN6sQ== |
| BA_Tempelhof_S_B_SD2.pdf                | dTC7ZALcrywU68CV2QlGEQ== |
| BA_Tempelhof_S_B_SD3.pdf                | /lxtI76DkDQ0RhnhBJFOkA== |
| BA_Tempelhof_S_B_ST1.pdf                | VZaOM6A9eE2SyJOMqa36rg== |
| BA_Tempelhof_S_B_ST2.pdf                | vqa9IrbRhQ9RyaqjP+VN8w== |
| BA_Tempelhof_S_N_SD1.pdf                | 5vQ9VnRs6khUagkkEHGjJA== |
| BA_Tempelhof_S_N_SD2.pdf                | qGE8WLJoiRUIkplOh5NtZw== |

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| BA_Tempelhof_S_N_SD3.pdf | YJI9Qo6K+pY0q+EXtlGfKQ== |
| BA_Tempelhof_S_N_ST1.pdf | e9VKFcliuTF0b3DZX814iw== |
| BA_Tempelhof_S_N_ST2.pdf | OnxHO83lRKQB9o6PdfqlyQ== |
| BA_Tempelhof_S_V_SD1.pdf | FF/tnxq0dqPZDwho+h52dw== |
| BA_Tempelhof_S_V_SD2.pdf | GMVdkwfzejDX9gTpdDmlg==  |
| BA_Tempelhof_S_V_SD3.pdf | eKauRtJoali7zZ4Agq518w== |
| BA_Tempelhof_S_V_ST1.pdf | uCsLItJwFwdrhaBjmbTVHw== |
| BA_Tempelhof_S_V_ST2.pdf | 0ztHZODfNGzdALL+aQmuww== |
| BA_Tempelhof_T_B_T1.pdf  | KmYrloQrHzBXfVksVhN8CQ== |
| BA_Tempelhof_T_B_T2.pdf  | +5URWSl0OTgmiZOmCXIYYw== |
| BA_Tempelhof_T_B_T3.pdf  | agzJnS4MAtkoaF5y3HjKfw== |
| BA_Tempelhof_T_N_T1.pdf  | KP98jt3YBBNsAVCorxEK/g== |
| BA_Tempelhof_T_N_T2.pdf  | lin2qW99s/zT6ctIPauZ+g== |
| BA_Tempelhof_T_N_T3.pdf  | PexfWeSXZdOS9mdw6xYzGw== |
| BA_Tempelhof_T_V_T1.pdf  | QCZYKcrKg7r9MfJxVzCNgQ== |
| BA_Tempelhof_T_V_T2.pdf  | s22uH1Y6omcTWceQNuEjhw== |
| BA_Tempelhof_T_V_T3.pdf  | 4bXQ6hWWRPfujEpk6ttm+w== |