



---

**2024\_CBS\_10920 OMV\_2024076851 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 8 eengezinswoningen, 1 koppelwoning met 2 woonunits met gemeenschappelijke fietsenstalling en een nieuwe hoogspanningscabine + de exploitatie van 10 warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Tweekapellenstraat, 9050 Gent - Gedeeltelijke Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 14 november 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;  
Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Tine Heyse

**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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Kliniek Development BV met als contactadres Nieuwewandeling 62, 9000 Gent en Maria Middelaars VZW met als contactadres Buitenring-Sint-Denijs 30, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV\_2024076851) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 juli 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van 8 eengezinswoningen, 1 koppelwoning met 2 woonunits met gemeenschappelijke fietsenstalling en een nieuwe hoogspanningscabine + de exploitatie van 10 warmtepompen
- Adres: Tweekapellenstraat 45, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nr. 315S

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 november 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

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

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

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

De aanvraag is gelegen langs de Tweekapellenstraat. Er wordt een woonerf voorzien dat toegankelijk is via de Tweekapellenstraat. De aanvraag betreft het bouwen van 8 eengezinswoningen, 1 schakelwoning met 2 woonentiteiten, een gemeenschappelijke fietsenstalling en HS cabine.

#### ***Grondgebonden woningen nieuwe straat (woonerf)***

- Woning 1 wordt voorzien als een eengezinswoning met 4 slaapkamers van ca. 148m<sup>2</sup> NVO en een buitenruimte van ca. 59m<sup>2</sup>. De woning bestaat uit 3 bouwlagen (plat dak) met een gevelbreedte van 5m80 en een totale diepte van 11m00 op de gelijkvloers en eerste verdieping en een langs de voorgevel teruggetrokken bouwlaag op de tweede verdieping met een bouwdiepte van 8m00 en een terras van 3m00 diep aan de voorzijde.
- Woning 2 wordt voorzien als een eengezinswoning met 3 slaapkamers van ca. 125m<sup>2</sup> NVO en een buitenruimte van ca. 50m<sup>2</sup>. De woning bestaat uit 3 bouwlagen (plat dak) met een gevelbreedte van 5m50 en een totale diepte van 11m00 op de gelijkvloers verdieping en een langs de voorgevel teruggetrokken bouwlaag op de eerste en tweede verdieping met een diepte van 8m00 en met een terras van 3m00 diep aan de voorzijde van de eerste verdieping.
- Woning 3 wordt voorzien als een eengezinswoning met 4 slaapkamers van ca. 140m<sup>2</sup> NVO en een buitenruimte van ca. 50m<sup>2</sup>. De woning bestaat uit 3 bouwlagen (plat dak) met een gevelbreedte van 5m50 en een totale diepte van 11m00 op de gelijkvloers en eerste verdieping en een langs de voorgevel teruggetrokken bouwlaag op de tweede

verdieping met een bouwdiepte van 8m00 en een terras van 3m00 diep aan de voorzijde.

- Woning 4 wordt voorzien als een eengezinswoning met 3 slaapkamers van ca. 125m<sup>2</sup> NVO en een buitenruimte van ca. 50m<sup>2</sup>. De woning bestaat uit 3 bouwlagen (plat dak) met een gevelbreedte van 5m50 en een totale diepte van 11m00 op de gelijkvloers verdieping en een langs de voorgevel teruggetrokken bouwlaag op de eerste en tweede verdieping met een diepte van 8m00 en met een terras van 3m00 diep aan de voorzijde van de eerste verdieping.
- Woning 5 wordt voorzien als een eengezinswoning met 4 slaapkamers van ca. 141m<sup>2</sup> NVO en een buitenruimte van ca. 52m<sup>2</sup>. De woning bestaat uit 3 bouwlagen (plat dak) met een gevelbreedte van 5m80 en een totale diepte van 11m00 op de gelijkvloers en eerste verdieping en een langs de voorgevel teruggetrokken bouwlaag op de tweede verdieping met een bouwdiepte van 8m00 en een terras van 3m00 diep aan de voorzijde.

#### Grondgebonden woningen Tweekapellenstraat

- Woning 6 wordt voorzien als een schakelwoning (cf. koppelwoning) met 2 entiteiten, bestaande uit 3 bouwlagen (plat dak) met een bouwdiepte van 16m00 op de gelijkvloerse verdieping en 11m00 op de eerste en tweede verdieping met een gevelbreedte van 6m50 (kant Tweekapellenstraat). De eerste woning (woning 6a) is voorzien op de gelijkvloerse verdieping en wordt voorzien van een inkom langsheen de zijgevel (kant woonerf) en de tweede woning (woning 6b) wordt voorzien op de eerste en tweede verdieping met de inkom langsheen de Tweekapellenstraat. Woning 6a betreft een woning met 2 slaapkamers met een bewoonbare oppervlakte van 76m<sup>2</sup> NVO en een buitenruimte van ca. 40m<sup>2</sup>. Woning 6b betreft een woning met 3 slaapkamers met een bewoonbare oppervlakte van ca. 129m<sup>2</sup> NVO en een buitenruimte van 22,7m<sup>2</sup>.
- Woning 7 wordt voorzien als een eengezinswoning met 3 slaapkamers van ca. 118,5m<sup>2</sup> NVO en een buitenruimte van ca. 48m<sup>2</sup>. De woning bestaat uit 2 bouwlagen (hellend dak) met een gevelbreedte van 5m50 en een totale diepte van 11m00 op de gelijkvloers verdieping en een bouwdiepte van 8m00 op de eerste en tweede verdieping. Aan de achterzijde van de eerste verdieping wordt een beperkt dakterras voorzien.
- Woning 8 wordt voorzien als een eengezinswoning met 3 slaapkamers van ca. 118,5m<sup>2</sup> NVO en een buitenruimte van ca. 48m<sup>2</sup>. De woning bestaat uit 2 bouwlagen (hellend dak) met een gevelbreedte van 5m50 en een totale diepte van 11m00 op de gelijkvloers verdieping en een bouwdiepte van 8m00 op de eerste en tweede verdieping. Aan de achterzijde van de eerste verdieping wordt een beperkt dakterras voorzien.
- Woning 9 wordt voorzien van een eengezinswoning met 3 slaapkamers van ca. 122,5m<sup>2</sup> NVO en een buitenruimte van ca. 54m<sup>2</sup>. De woning bestaat uit 2 bouwlagen (hellend dak) met een gevelbreedte van 5m50 en een totale diepte van 11m00 op de gelijkvloers verdieping en een bouwdiepte van 8m00 op de eerste en tweede verdieping. Aan de achterzijde van de eerste verdieping wordt een beperkt dakterras voorzien. Deze eengezinswoning wordt tegenaan een bestaande woning in de Tweekapellenstraat gebouwd. Dit zorgt voor een ophoging van de scheidingsmuur ter hoogte van het hoofdgebouw tussen 56cm en 1m83, met 4m91 achter het hoofdgebouw en ca. 70cm ter hoogte van het nieuwe aanbouwwolume.

Alle eengezinswoningen worden voorzien van een septische put van 2.000l en een hemelwaterput van 7.500l. De koppelwoning is voorzien van een septische put van 3.000l en een hemelwaterput van 15.000l.

#### Fietsenstalling, HS cabine & Privaat toegangspad woningen

Lot 10 en 11 betreffen gemeenschappelijke loten. Hierop wordt een gemeenschappelijke fietsenstalling voor de woningen voorzien en een hoogspanningskabine van Fluvius. Deze bestaan uit een één-laags volume. De fietsenberging heeft een lengte van ca. 27m30 en een diepte tussen 4m15 (links) en 5m75 (rechts) met een totale bouwhoogte van ca. 3m50 (gemeten vanaf het trottoirpeil aan de Tweekapellenstraat). Het linker deel wordt voorzien van 37 fietsstalplaatsen voor AZMM. Het rechter deel wordt voorzien van 42 fietsstalplaatsen voor de woonontwikkeling uit huidige aanvraag. Deze bestaat uit 38 gewone fietsstalplaatsen en 4 stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen. De HS cabine is voorzien rechts van de fietsenstalling en op de perceelsgrenzen. Deze heeft een breedte van ca. 4m50 en een totale hoogte van +3m50. Deze sluit naar volume aan op deze van de fietsenstalling.

Op het gedeelde lot wordt een toegangspad met infiltratiezones gerealiseerd.

#### Park en wegenis

De inrichting van het park en wegenis werden reeds vergund in de verkavelingsaanvraag (OMV\_2023161152) en maakt geen deel uit van huidige aanvraag.

#### **Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten**

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   10 warmtepompen met een totaal elektrisch vermogen van 75 kW   klasse 3   <b>Nieuw</b>	75 kW

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

- Op 06/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het gedeeltelijk afbreken van het voormalig medisch centrum maria middelares Gentbrugge. (OMV\_2022054035)
- Op 08/06/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het renoveren en herbestemmen van een deel van een bestaand kliniekgebouw op de klinieksite in Gentbrugge tot kantoren in de medisch-technische sector en horecafunctie en het exploiteren van een ondernemingshub voor verscheidene bedrijven. (OMV\_2022139131)
- Op 04/01/2024 werd een aktenaam afgeleverd voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van de plaatsing van rioleringsputten en verdiepen van funderingen. (OMV\_2023167567)

#### Omgevingsvergunningen

- Op 10/07/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen in functie van een woonproject met aanleg van nieuwe wegenis en openbaar park. (2023 GE 198/00)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

**Gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 3 oktober 2024 onder ref. 073229-019/SP/2024:

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

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 16 oktober 2024:

AD-24-1035

#### Drinkwater

*Deze aanvraag betreft de nieuwbouw van 8 eengezinswoningen en 1 koppelwoning met 2 woonunits, met gemeenschappelijke fietsenberging en nieuwe hoogspanningscabine.*

*Deze aanvraag kadert in een toekomstige en ruimere herontwikkeling van de voormalige Sint-Jozefsite, met aanleg van een nieuw publiek park, eengezinswoningen, een sportmedisch centrum, een meergezinswoning en een ondergrondse parking met parkeergelegenheid voor de gehele klinieksite.*

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

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

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

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

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

*Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:*

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

#### Toevoer

*Voor toevoer is het advies gunstig.*

#### Riolering

*De aanvraag betreft bouwaanvragen binnen een vergunde ontwikkeling met openbaar domein.*

#### ZONERINGSPLAN

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

#### RIOOLAANSLUITING

*De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be](http://www.farys.be).*

*Volgende is van toepassing:*

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

#### SEPTISCHE PUT

*Verplicht te voorzien per lot.*

*OP [WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING](http://WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING) VIND JE MEER INFO OVER*

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

#### KEURING

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

#### ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

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

*Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](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. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.*

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

#### PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

*De aanvraag betreft de nieuwbouw van 8 ééngezinwoningen en 1 koppelwoning met gemeenschappelijke fietsenberging*

*De aanvraag is gelegen binnen de goedgekeurde verkaveling*

Besluit advies riolering

*GUNSTIG ADVIES mits voldaan wordt aan volgende opmerkingen/voorwaarden.*

*De rioleringsplannen van de woningen stemmen niet volledig overeen met de infrastructuurplannen van de verkavelingsaanvraag. De locatie van de huisaansluitputje liggen niet meer in de toegangspadjes waardoor deze onder de openbare wadi's komen te liggen. Hierdoor komt de DWA-huistaansluiting ondiep te liggen en kan dit plan niet aanvaard worden. De plannen van de infrastructuur werken hebben de voorrang op de toegevoegde rioleringsplannen inzake de ligging van de openbare huistaansluitputjes.*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius** afgeleverd op 27 september 2024:

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

*Project bij fluvius gekend onder ref.6000021950.*

*De integratie van een distributiecabine binnen het project is nodig, de plannen zijn dan ook in deze zin aangepast. fluvius kan een gunstig advies geven.*

*Wel dient aanvrager asap contact op te nemen om de definitieve voorwaarden/offertes op te vragen i.f.v. de bestaande distributiecabine die zal verlaten worden en in de nieuwe verkaveling zal plaatsvinden.*

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

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

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

*Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project:5000067542.*

**Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus** afgeleverd op 16 oktober 2024 onder ref.

JMS626726:

*Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies onder volgende voorwaarden:*

*\* Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*

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

*\* Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via [www.proximusforrealestate.be/bouwen](http://www.proximusforrealestate.be/bouwen).*

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

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

*Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.*

**Gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 18 september 2024 onder ref. 25144377:

*Aansluitbaar Wyre*

*Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.*

*Een uitbreiding van het Wyre netwerk zal gebeuren mits de aanvrager zijn akkoord geeft op de offerte van het verkavelingsdossier (OMV\_2023161152).*

*Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.*

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

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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

##### **4.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr2023 GE 198/00). De aanvraag heeft betrekking op Lot 1, Lot 2, Lot 2, Lot 3, Lot 3, Lot 4, Lot 4, Lot 5, Lot 5, Lot 6, Lot 7, Lot 7, Lot 8, Lot 8, Lot 9, Lot 9, Lot 10 en Lot 11. De zonering volgens deze verkaveling is 'lot voor ééngezinswoning/stapelwoning met maximaal bouwkader', 'lot voor nutscabine' en lot voor ontsluiting en fietsberging'.

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

Toetsing: Lot 6 is een lot voorzien voor een schakelwoning met 2 woningen wat conform de verkaveling is. Echter voldoet de voorziene schakelwoning niet aan de vormelijke eisen die opgelegd worden door het Algemeen Bouwreglement en voldoet deze bijgevolg niet aan de verkavelingsvoorschriften. **Woning 6 wordt uitgesloten uit de vergunning.**

##### **4.3. Verordeningen**

###### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

**Artikel 4.8 Voorwaarden waaraan een schakelwoning moet voldoen; Een schakelwoning moet voldoende groot zijn voor een gezin met kinderen. Elke schakelwoning heeft 3 of 4 slaapkamers.**



*In een groep van 4 schakelwoningen kan één van die schakelwoningen 2 slaapkamers hebben. Elke schakelwoning heeft een woonkamer die qua grootte afgestemd is op het aantal slaapkamers. Een schakelwoning heeft een voldoende grote private buitenruimte, hetzij een tuin, hetzij een terras, onmiddellijk aansluitend op de woonkamer. De uitzondering van artikel 4.19 is hier niet van toepassing.*

Toetsing: **Niet conform:** Woning 6 wordt conform de verkaveling voorzien als schakelwoning met 2 woonentiteiten. Hierbij wordt de gelijkvloerse woning voorzien van 2 slaapkamers, waardoor deze strijdig is met bovenstaand artikel. Verder is er een buitenruimte van ca. 39,5m<sup>2</sup> aanwezig, die niet voldoet aan de (richtinggevende) minimum van 50m<sup>2</sup>. Er kan geen afwijking gegund worden op bovenstaand artikel waardoor **woning 6 (schakelwoning) uitgesloten wordt uit de vergunning.**

#### **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 voetgangersverkeer**

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- langs de straatkant gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstroming).
- langs de straatkant gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

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

##### **Droogte**

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

## HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag worden er meerdere nieuwbouw eengezinswoningen voorzien waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is.

### Eengezinswoningen

Alle eengezinswoningen hebben een dakoppervlakte van <math><80\text{m}^2</math>, waardoor er een hemelwaterput met een minimale inhoud van 5.000l per eengezinswoning moet worden voorzien. De aanvraag voldoet hieraan en elke eengezinswoning is voorzien van een voldoende ruim gedimensioneerde hemelwaterput. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Op de plannen wordt er een groendak voorzien en als 'optioneel' aangeduid. Er is geen verplichting om een groendak te voorzien gezien de dakoppervlaktes aangesloten zijn een hemelwaterput.

### Schakelwoning

Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte. De koppelwoning beschikt over een dakoppervlakte van ca.  $104\text{m}^2$ , waardoor er een hemelwaterput met een minimale inhoud van 10.400 l moet worden voorzien. De aanvraag voorziet een hemelwaterput van 15.000 l waardoor deze voldoet. De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

## INFILTRATIEVOORZIENING

### Eengezinswoningen

De eengezinswoning voorzien op lot 1 is voorzien op een perceel groter dan  $120\text{m}^2$ , waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De eengezinswoningen op de overige loten is voorzien op een perceel kleiner dan  $120\text{m}^2$  waardoor er geen afzonderlijke infiltratievoorziening verplicht is.

### Schakelwoning

De schakelwoning voorzien op lot 6 is voorzien op een perceel groter dan  $120\text{m}^2$ , waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

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

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Er wordt geen waardevol groen verwijderd. Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel. Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater. 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.

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

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

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

## **8. BEKENDMAKING**

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

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

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

#### **INRICHTINGSSTUDIE**

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

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

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

#### Programma

De inrichtingsstudie voorziet een buurtpark van ca. 6.500m<sup>2</sup>, ca. 10.000m<sup>2</sup> voorzieningen en ca. 5.900m<sup>2</sup> aan wonen (39 appartementen en 10 woningen) op de site van in totaal 16.800m<sup>2</sup>. Het buurtpark wordt volgens de inrichtingsstudie aangevuld met een publiek toegankelijke doorwaadbare groene ruimte van ca. 3.000m<sup>2</sup> bij de meergezinswoning.

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

Het grootste aandeel voorzieningen werd reeds ingevuld binnen OMV\_2022139131. Het openbare park van ca 6500m<sup>2</sup> werd voorzien binnen verkaveling OMV\_2023161152. De doorwaadbaarheid via private delen zal verder moeten worden geconcretiseerd in de ontwikkeling van lot 12 met een toevoeging van ca. 3.000m<sup>2</sup> publiek toegankelijke private groene ruimte.

De verkaveling voorziet 8 traditionele grondgebonden woningen en 2 grondgebonden schakelwoningen, gecombineerd met een lot voor meergezinswoning (volgens de inrichtingsstudie ca 39 woningen waarvan 4 van het gezinsvriendelijke type)

10 grondgebonden woningen zijn nu het voorwerp van de aanvraag.

#### AANGEVRAAGDE HANDELINGEN

##### Hoogte van de gebouwen

De woningen palend aan de bestaande bebouwing langsheen de Tweekapellenstraat hebben een hoogte van 2 bouwlagen met hellend dak, afgestemd op de aanpalende panden. De hoekwoning en woningen aan de nieuwe straat hebben allen 3 bouwlagen met een plat dak. Deze houden meer afstand tot de aanpalende bebouwing en zijn daardoor ook voldoende afgestemd op de omgeving.

De fietsenstalling – hoogspanningscabine bestaat uit een volume van 1 bouwlaag. Dit past zich goed in in de omgeving en de hoogte van de bestaande tuinmuren. De tuinmuren kunnen op bepaalde plaatsen verlaagd worden, dit werd afgestemd met de aanpalende gebouwen en is positief.

##### Inrichting van de private buitenruimte

De private buitenruimtes worden conform de verkaveling voorzien van een terras met maximale oppervlakte van 14m<sup>2</sup>, en worden voor het overige groen ingericht. De tuinen zijn voldoende ruim voor een optimale woonkwaliteit.

Er zijn qua bebouwing enkel tuinkasten toegelaten met een maximale hoogte van 1,5m. In bijzondere voorwaarden van de verkavelingsvergunning is opgenomen dat deze tuinkasten binnen de toegelaten verhardingsoppervlaktes (14m<sup>2</sup> per lot) dienen te worden voorzien. In de huidige aanvraag zijn nog geen tuinkasten voorzien.

Woning 7, 8 en 9 worden op het dak van de gelijkvloerse aanbouw voorzien van een terras van telkens 3,7m<sup>2</sup>. De minimale afstand tussen de terrassen bedraagt 2m. De minimale afstand tussen terras en de zijperceelsgrens bedraagt 1m. De maximale diepte bedraagt 1.80 m. Onderling behouden de terras voldoende afstand en worden deze conform de verkavelingsvoorschriften voorzien.

De schakelwoning heeft een terras van 22,7m<sup>2</sup> op niveau, dit is positief en past bij het gezinsvriendelijke woningtype dat bij deze schakelwoning beoogt wordt.

#### Woonkwaliteit

De grondgebonden eengezinswoningen zijn voldoende groot en beschikken over een goede woonkwaliteit. Door deze 10 grondgebonden woningen te voorzien wordt voldaan aan de doelstelling om voldoende grondgebonden entiteiten te voorzien. 2 woningen hiervan vormen een schakelwoning. Daarbij is een entiteit (2 slaapkamer) bereikbaar via de nieuwe straat en met toegang tot de tuin, en is de andere bereikbaar via de Tweekapellenstraat, met 3 slaapkamers en terras op de eerste verdieping. Er wordt hier opgemerkt dat deze Schakelwoning niet conform is met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement. De gelijkvloerse woning beschikt hier slechts over 2 slaapkamers waarbij er door het Algemeen Bouwreglement een minimum van 3 slaapkamers wordt opgelegd en er richtinggevend een buitenruimte van min. 50m<sup>2</sup> moet worden voorzien. Bijgevolg wordt **woning 6 (schakelwoning) uitgesloten uit de vergunning.**

#### Mobiliteit

De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvergunning en bijhorende MOBBER. De autoparkeerplaatsen voor de grondgebonden woningen zal worden opgevangen in de ondergrondse parking van de aanvraag OMV\_2024076870. Er worden voldoende, goed toegankelijke fietsparkeerplaatsen voorzien die in overeenstemming zijn met de stedelijke ontwerprichtlijnen;

#### **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden

van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

## CONCLUSIE

**De gevraagde Omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig voor woning 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 en Fietsenstalling, HS cabine & Privaat toegangspad woningen en de gedeelde voorzieningen.**

**Ongunstig voor woning 6 (schakelwoning) wegens het strijdig zijn met Artikel 4.8 van het Algemeen Bouwreglement.**

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   10 warmtepompen met een totaal elektrisch vermogen van 75 kW   <b>Nieuw</b>	75 kW

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

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

- OMV\_2024076851\_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van 8 eengezinswoningen, 1 koppelwoning met 2 woonunits met gemeenschappelijke fietsenstalling en een nieuwe hoogspanningscabine + de exploitatie van 10 warmtepompen aan Kliniek Development bv (O.N.:0787649995) en Maria Middelaars vzw (O.N.:0410214186) gelegen te Tweekapellenstraat 45, 9050 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

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

De rubriek voor de inrichting/activiteit Eengezinswoningen met inrichtingsnummer 20240704-0055 beslist het college als volgt:

**Vergunde rubriek:**

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   10 warmtepompen met een totaal elektrisch vermogen van 75 kW   <b>Nieuw</b>	75 kW

**Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

**Uitgesloten uit de vergunning**

- **Woning 6 (schakelwoning)**

Op deze plaats komt een schakelwoning met 2 entiteiten in aanmerking die in overeenstemming is met de bepalingen uit het algemeen bouwreglement. Hiervoor dient een nieuwe Omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

**Riolering**

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

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

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

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van

de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

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

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijngeurhinder](http://www.farys.be/richtlijngeurhinder).

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

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

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

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

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

Openbaar domein



### Opbouw

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige 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.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

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

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

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

### **Artikel 3:**

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

### **WAARBORGEN**

#### **Waarborgen voor lasten in natura**

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld ter realisatie van de verkaveling uit voorgaande vergunning (verkaveling nr 2023 GE 198/00)

**De woningen mogen pas in gebruik genomen worden nadat de omgeving afgewerkt en opgeleverd is aan de Stad.**

### **Artikel 4:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

### Huisnummering

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

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

### Openbaar domein

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

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

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

## **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 aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

aan de bouwfysische vereisten.

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

**Artikel 100.**

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

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

**Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen

tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

**Mededeling**

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

2024\_CBS\_10920 - OMV\_2024076851 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 8 eengezinswoningen, 1 koppelwoning met 2 woonunits met gemeenschappelijke fietsenstalling en een nieuwe hoogspanningscabine + de exploitatie van 10 warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Tweekapellenstraat, 9050 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024076851**

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.

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

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_REKA_G_N_1_gevel parkblok achter - NT.pdf	tTIXKPYhPg8bbOtA+diLAg==
BA_REKA_G_N_2_gevel parkblok kop links - NT.pdf	xM+lsZO+mk3ivrG/9D6cWA==
BA_REKA_G_N_3_gevel parkblok voor met straatblok kop - NT.pdf	jH1vJ95MSllqRFn3kfhC6Q==
BA_REKA_G_N_4_gevel straatblok achter - NT.pdf	PGvZoqqptGeQ3sE808J4KQ==
BA_REKA_G_N_5_gevel straatblok voor - NT.pdf	lIX2ov3k4HL/Sl+mHACnsQ==
BA_REKA_G_N_6_gevel parkblok kop rechts - NT.pdf	sT1T9etHHbLd6fKh4wYGtg==
BA_REKA_G_N_7_gevel fietsenstalling oost - NT.pdf	Z4oB3hPFBn8i5s4+1x1Ucw==
BA_REKA_G_N_8_gevel fietsenstalling west - NT.pdf	d/zn0itKAI6GOEzjRDDXqA==
BA_REKA_I_B_1_Inplantingsplan - BT.pdf	11OAHmgd+4Zguk/U6ReRnA==
BA_REKA_I_N_2_Inplantingsplan - NT.pdf	f3PnPjXjQQVAYmehcTNsiA==
BA_REKA_L_N_1_Legende Gevels.pdf	KTqrPRISpgPa7Q5NzSOaKg==
BA_REKA_L_N_1_Legende Grondplannen.pdf	fEyjJ8fzZrAjRZb1weIuyg==
BA_REKA_P_N_1_Grondplan niv 0 - NT.pdf	7WAp1m38hkt4cNX/blx+gw==
BA_REKA_P_N_1_Rioleringsplan niv -1 - NT.pdf	KDEoSbAfyFWWyPqbA5U0AQ==



BA_REKA_P_N_2_Grondplan niv 1 - NT.pdf	sbAmnKgckGKHu77sffjeQ==
BA_REKA_P_N_3_Grondplan niv 2 - NT.pdf	jN0u/FBerJFIVN5dvWHh7Q==
BA_REKA_P_N_4_Dakenplan - NT.pdf	/aFqyH6ARlnJLOsgTgutTw==
BA_REKA_S_N_0_snedetype Geel - BT.pdf	zTv0Bx8X112c6bBDIyhrng==
BA_REKA_S_N_1_snedetype Geel - NT.pdf	13X4oLeI7JfDpGx9rxhNSQ==
BA_REKA_S_N_2_snedetype Blauw - NT.pdf	6bqMvnaR463HmQ1GL0KMag==
BA_REKA_S_N_3_snedetype Oranje - NT.pdf	6Gab/SPKyHnRX6dM34Mfgg==
BA_REKA_S_N_4_snedetype Rood - NT.pdf	hpG+dDP/RJwiHT+OotMjng==
BA_REKA_S_N_5_snedetype Groen - NT.pdf	08RHtXHV3/38nUfDYS+K8Q==
BA_REKA_T_B_1_Terreinsnede AA - BT.pdf	zlvG+bY7RhRs/8pnL81wsg==
BA_REKA_T_B_3_Terreinsnede BB - BT.pdf	i9R+YsarbDJnIkex7WuvGg==
BA_REKA_T_B_5_Terreinsnede CC - BT.pdf	oxUfJvaqooXtYGAtGIDBfA==
BA_REKA_T_N_2_Terreinsnede AA - NT.pdf	ZfBoWS2Lh91OawNpQfr6Wg==
BA_REKA_T_N_4_Terreinsnede BB - NT.pdf	tXsQM/2iDnGjxMT6hzBhUg==
BA_REKA_T_N_6_Terreinsnede CC - NT.pdf	GMLxBfZlPxaMkmX9yTZGOA==