



2025_CBS_05022 OMV_2024166209 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met doorgang naar privaat binnengebied, na sloop van de bestaande schoolgebouwen en het grotendeels ontharden van de initiële speelplaats - met openbaar onderzoek - Kliniekstraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen
Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

TROFP BV met als contactadres Brusselsesteenweg 119, 9090 Melle heeft een aanvraag (OMV_2024166209) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 december 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning met doorgang naar privaat binnengebied, na sloop van de bestaande schoolgebouwen en het grotendeels ontharden van de initiële speelplaats

- Adres: Kliniekstraat 48, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nrs. 337H, 337K, 337E en 337D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

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

PLAATS

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

MORFOLOGIE

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

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

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

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

PROGRAMMA EN INDELING

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

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

Op 08/08/2024 werd een weigering (OMV_2024010341) afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning met doorgang naar een privaat binnengebied. Voorliggende aanvraag tracht tegemoet te komen aan de weigeringsgronden.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

PROGRAMMA

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

Op het perceel zijde Kliniekstraat wordt een meergezinswoning opgericht bestaande uit zeven entiteiten. De meergezinswoning bestaat daarbij uit drie 3-slaapkamerappartementen en vier 2-slaapkamerappartementen. De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de appartementen bedraagt 91,58m². In het binnengebied wordt een collectieve private tuin opgericht voor de omwonenden. Deze tuin wordt voorzien van een gemeenschappelijke fietsenstalling en een gemeenschappelijke berguimte.

MORFOLOGIE

1/ Slopen van de bestaande bebouwing:

Beide hoofdvolumes, gelegen langs de Kliniekstraat enerzijds en het binnengebied anderzijds, worden gesloopt. Ook wordt het eerste bijgebouw, gelegen langsheen de

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

2/ Oprichting van een nieuwbouwwolume:

Langsheen de Kliniekstraat wordt een nieuwbouwwolume opgetrokken. Het nieuwbouwwolume wordt perceelsbreed opgetrokken tussen de linker- (Kliniekstraat 50) en rechterperceelsgrens (Kliniekstraat 48). Het nieuwbouwwolume bestaat uit een hoofdvolume van drie bouwlagen afgewerkt met een afgeknot hellend dakvlak. De nokhoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt 14,10m. De kroonlijsthoogte van het achtergevelvlak gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt 9,96m. In het achterste hellende dakvlak beschikt het pand over een dakterras (via insnede in het achterste dakvlak). Het dakterras wordt afgewerkt met een balustrade die uitsteekt ten opzichte van het hellende dakvlak. Bijgevolg reikt de kroonlijsthoogte van de achtergevel hierdoor over de volledige breedte van het terras (8,08m) tot een hoogte van 10,86m. De kroonlijsthoogte van het voorgevelvlak bedraagt 9,72m. Het voorste dakvlak is voorzien van een dakkapel. De dakkapel beschikt over een breedte van 6,10m en een kroonlijsthoogte van 12,56m en is beperkt teruggetrokken van het voorgevelvlak. De dakkapel is 1,46m teruggetrokken t.o.v. de linkerperceelsgrens en 10,04m t.o.v. de rechterperceelsgrens. Het hoofdvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 212,20m².

Het hoofdvolume beschikt langsheen de linkerperceelsgrens over een bouwdiepte van 10,51m. **De plannen geven tegenstrijdige informatie voor wat betreft de bouwdiepte van het linkeraanpalende hoofdvolume. Op basis van de aangerekte terreinprofielen bedraagt deze 8,11m terwijl op de verdieplingsplannen een bouwdiepte van 9,00m wordt aangegeven. Er wordt uitgegaan van de terreinprofielen.** Het hoofdvolume van het nieuwbouwwolume reikt bijgevolg 2,40m dieper dan het achtergevelvlak van het linkeraanpalend hoofdvolume. Het hoofdvolume beschikt langsheen de rechterperceelsgrens over een hoofdvolume van 12,00m en reikt bijgevolg 2,29m dieper dan het rechteraanpalende hoofdvolume. De overgang van de bouwdiepte van het hoofdvolume tussen de linker- en rechterperceelsgrens wordt voorzien door een gebogen gevelvorm aan de linkerzijde.

Op het eerste en tweede verdiep beschikt het pand over een uitkragend terras in gebogen vorm. Op het eerste verdiep reikt het terras tot een bouwdiepte van 14,84m. Op het tweede verdiep reikt het terras tot een bouwdiepte van 14,44m. De terrassen behouden 2,45m afstand van de linkerperceelsgrens en 1,95m afstand van de rechterperceelsgrens. De teruggetrokken zones zijn daarbij ingericht als ontoegankelijke groenzone.

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

3/ Wijzigingen van de scheidingsmuren:

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

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

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

- De scheidingsmuur met linkeraanpalende (Kliniekstraat 50) wordt ten gevolge van het nieuwe hoofdvolume opgehoogd. Het nieuwe hoofdvolume reikt immers dieper en hoger dan het hoofdvolume van linkeraanpalende. De maximale ophoging bedraagt daarbij 8,06m. In totaal beschikt het nieuwe bijkomende aandeel aan blinde zijgevel over een oppervlakte van 37,68m².
- De scheidingsmuur met rechteraanpalende (Kliniekstraat 48) wordt ten gevolge van de sloop van het bestaande bijgebouw en de oprichting van het nieuwe hoofdvolume betrekkelijk verlaagd. In totaal beschikt het pand na verbouwingswerken over een zichtbare en nieuwe blinde zijgevel met een oppervlakte van 34,65m².

Verder blijven de scheidingsmuren met overige aanpalenden ongewijzigd.

INDELING EN INRICHTING

1/ Interne indeling van de meergezinswoning:

De meergezinswoning beschikt langsheen de scheidingsmuur met linkeraanpalende over een onderdoorgang. Deze onderdoorgang beschikt over een totale breedte van 4,65m. Langsheen de rechterzijde van de onderdoorgang is er evenwel plaats voorzien voor drie autostalplaatsen (via een liftsysteem) enerzijds en aansluitend een fietsenstalling met 21 stalplaatsen anderzijds. Bijgevolg bedraagt de netto doorgangsbreedte minimaal 2,15m.

Op het gelijkvloers bevinden zich twee appartementen. Het eerste linkergelegen appartement betreft een 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 79,80m². De entiteit beschikt over een slaapkamer aan de straatzijde en een leefruimte (met open keuken) en tweede slaapkamer aan de achterzijde. De entiteit beschikt over een tuin van 90,91m² en een verhard terras van 18,00m². Het tweede appartement betreft een 2-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 82,23m². Het appartement beschikt over twee slaapkamers aan de straatzijde en een ruimte leefruimte (met open keuken) aan de achterzijde. De entiteit beschikt over een tuin van 79,40m² en een verhard terras van 17,70m².

Op het eerste en tweede verdiep bevinden zich twee appartementen. De linkergelegen appartementen betreffen 3-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van 88,09m². De rechtergelegen appartementen betreffen 2-slaapkamerappartementen met een netto vloeroppervlakte van 82,64m². De appartementen beschikken over hun slaapkamers aan de straatzijde en een leefruimte aan de achterzijde. Elk appartement beschikt over een uitpandig terras aan de achterzijde. Onder het hellend dak bevindt zich een 3-slaapkamerappartement met een netto vloeroppervlakte van 137,66m². Het appartement beschikt over een terras aan de achterzijde van 13,77m².

2/ Herbestemming van het bijgebouw in het binnengebied:

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

3/ Heraanleg van de buitenruimte:

In totaal beschikt het perceel waarop de nieuwe meergezinswoning zich bevindt na verbouwingswerken over een onbebouwde buitenruimte van 304,78m². De buitenruimte is deels verhard aangelegd ter voorziening van twee terrassen (35,70m²) alsook een verbindingspad (50,68m²) van de onderdoorgang tot aan de achterzijde van het perceel. Aan de achterzijde bevindt zich tevens een toegang tot de collectieve tuin in het binnengebied. Langsheen het pad zijn tevens twee fietsstalplaatsen voorzien voor bezoekers. De tuinen van de gelijkvloerse entiteiten worden afgescheiden van deze delen met een levende haag. De buitenruimte van de meergezinswoning wordt afgescheiden van het binnengebied met een poortje. In totaal beschikt het perceel van de meergezinswoning na verbouwingswerken over een onbebouwde en onverharde buitenruimte van 216,15m².

In totaal beschikt het perceel waarbinnen de collectieve tuin wordt ingericht na verbouwingswerken over een onbebouwde buitenruimte van 1135,49m². De buitenruimte is deels verhard aangelegd ter voorziening een verbindingspad. De breedte van het pad wordt daarbij beperkt ten aanzien van voorgaande aanvraag.

GEVEL EN DAKVLAKKEN

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

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichting

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) individuele warmtepomp per wooneenheid (7 st) totaal 7 warmtepompen met elk een vermogen van 1,5 kW klasse 3 Nieuw	10,5 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 08/08/2024 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning met doorgang naar een privaat binnengebied, na slopen van de

bestaande schoolgebouwen en het grotendeels ontharden van de initiële speelplaats.
(OMV_2024010341)

Stedenbouwkundige vergunningen:

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 februari 2025 onder ref. 035358-005/MLE/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.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 26 maart 2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*
- *De meergezinswoning kan op het bestaand drinkwaterdistributienet aangesloten worden door middel van een dwarsing/kruising onder de Kliniekstraat. Wij stellen voor de kosten voor de latere uitvoering van deze dwarsing/kruising ten laste te leggen van de verkavelaar door betaling van een forfaitair bedrag van 400€.*
- *Mogen wij u verzoeken, als voorwaarde in de verkavelingsvergunning op te nemen: "Van zodra de verkavelaar de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag heeft ontvangen, verzoeken wij de verkavelaar 400€ te storten op Belfius rekening nummer BE82 0910 1062 5468 (BIC-code GKCCBEBB) van Farys – Stropstraat 1 te 9000 Gent met vermelding: "Kliniekstraat 48 te Gentbrugge - 1 ".*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 25 maart 2025 onder ref. 5000093041. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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

- *Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit. Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.*
- *De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.*

- Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit:
Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.
- Tellerlokaal:
Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.
<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 4 maart 2025 onder ref. JMS 618261.

Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen:
<https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.
- Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 19 februari 2025.

Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- **Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.** De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10 cbs@wyre.be.
- Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.
- Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.
- Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.1. Vergunde verkavelingen

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

4.2. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

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

- ARTIKEL 24:

“Vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet voor een vrije en vlakke draairuimte

worden gezorgd, die maximaal twee procent in één richting mag hellen met het oog op de afwatering. De vrije en vlakke draairuimtes van meerdere deuren mogen elkaar overlappen.

Het draaivlak van een deur moet vlak zijn. ”

Afwijking: Het vloerpeil van de inkomhal/tellerlokaal is aangelegd in een helling. Uitgaande van de ingetekende helling loopt de helling over de volledige diepte van de inkomhal waardoor het draaivlak van de toegangsdeur niet vlak is.

Toetsing: **Afwijkingen toegestaan:** Op basis van artikel 33 wordt een afwijking aangevraagd. De afwijking is aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

- De afwijking komt voort uit de wens om te kunnen voldoen aan het advies van Farys waarbij gevraagd wordt het vloerpeil van het gelijkvloers 20cm hoger te voorzien dan het maaiveld. Ter hoogte van de inkomhal wordt het niveau 10cm boven de nulpas voorzien om een evenwicht te houden tussen het advies van Farys en de voorschriften inzake toegankelijkheid.
- Er worden voldoende maatregelen genomen om de toegankelijkheid voldoende te garanderen. Zo wordt de dorpel tussen het openbaar domein en de inkomhal afgekapt zodat deze vlot berijdbaar is. De hellingsgraad in de inkomhal wordt voldoende beperkt. Er wordt geen bijkomend niveauverschil voorzien tussen de inkomhal en de traphal. Bijkomend wordt de toegangsdeur aan de onderzijde open voorzien zodat deze vlot kan draaien over het hellend vlak. Aan de binnenzijde wordt daarvoor een tochtstip voorzien.

4.3. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van de Schelde. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel gedeeltelijk bebouwd.

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:

PERCEEL ZIJDE KLINIEKSTRAAT

Gescheiden afvoerstelsel:

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

Hemelwaterput:

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

Infiltratievoorziening:

Het perceel zijde Kliniekstraat is groter dan 120,00m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput moet daarbij aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. Er wordt een wadi voorzien met een volume van 2860 liter en een oppervlakte van 6,68m².

De afwaterende oppervlakte van de nieuwe dakoppervlaktes in voorliggende aanvraag bedraagt 293,10m². Dit betreft de horizontale dakoppervlakte meergezinswoning 293,10m². De nieuwe verhardingen moeten niet in rekening worden gebracht gezien deze ofwel waterdoorlatend zijn ofwel afwateren in een voldoende grote groenzone. Er wordt van uitgegaan dat het groendak (44,00m²) van het aanbouwvolume beschikt over een opslagcapaciteit van ten minste 50 liter per vierkante meter. Bijgevolg mag de afwaterende oppervlakte verminderd worden met 22,00m². De afwaterende oppervlakte mag verminderd worden met 180,00m² aangezien er zes woonentiteiten kunnen aangesloten worden op de hemelwaterputten. De totale afwaterende oppervlakte die in rekening gebracht moet worden bedraagt bijgevolg 91,10m². Bijgevolg moet er een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) voorzien worden met een minimaal volume van 3006,30 liter en een minimale oppervlakte van 7,28m²

De voorziene infiltratievoorziening is te klein. De voorziene bovengrondse wadi moet beschikken over een minimaal volume van 3006,30 liter en een minimale oppervlakte van 7,28m². Het voorziene groendak van het nieuwe aanbouwvolume moet een minimaal bufferend vermogen hebben van 50 liter per vierkante meter. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

PERCEEL BINNENGEBIED

Gescheiden afvoerstelsel:

Het bestaande rioleringsstelsel in het binnengebied (inclusief de bestaande hemelwaterput worden behouden). Deze wordt afgekoppeld van het rioleringsstelsel van de meergezinswoning en wordt gescheiden aangeboden (via een nieuwe huisaansluiting) aan de Jan Dhondstraat.

Hemelwaterput:

De bestaande hemelwaterput wordt behouden. Deze beschikt over een beperkte oppervlakte ten aanzien van de aangesloten dakoppervlakte van het bijgebouw. Aangezien het hergebruik evenwel beperkt is in functie van het onderhoud van de tuin is dit aanvaardbaar.

Infiltratievoorziening:

Er wordt geen bijkomende bebouwing voorzien. Integendeel het aandeel aan bebouwing wordt in grote mate gereduceerd. Bijgevolg kan akkoord gegaan worden met het niet voorzien van een infiltratievoorziening.

Verharding:

De voorziene verhardingen zijn beperkt in oppervlakte en beperkt tot het strikt noodzakelijke in functie van toegangspaden. Het aandeel aan verharding is voldoende klein ten aanzien van het aandeel aan onverharde en groene buitenruimte. Het hemelwater neerkomend op de verharding kan bijgevolg op natuurlijke wijze infiltreren.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

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

6. NATUURTOETS

6.1. 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 opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Beschermde diersoorten

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking opgenomen**.

Stikstof

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.

Lozing

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

6.3. 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.

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 februari 2025 tot en met 27 maart 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Bouwvolume:

- Het nieuwbouwvolume zou te hoog en te diep zijn binnen de omgeving.
- Het nieuwbouwvolume zou een te grote ophoging meebrengen van de bestaande scheidingsmuren.
- De voorziene terrassen zouden leiden tot een te grote inkijk op aanpalende percelen en de omgeving. Dit zou leiden tot een verminderde privacy.

2/ Mobiliteit:

- De gemeenschappelijke fietsenstalling zou niet vlot toegankelijk zijn voor de panden gelegen langs de Vredestraat. Het wordt betreurd dat de fietsenstalling niet open gesteld wordt voor alle omliggende panden. De prijs die wordt gevraagd van de coöperatieve om hieraan deel te kunnen nemen zou te hoog zijn.
- De auto's moeten steeds achterwaarts over het voetpad uitrijden hetgeen de veiligheid zou beknotten.

3/ Overlast:

Het gebruik van het gemeenschappelijk binnengebied zou leiden tot geluidsoverlast voor de omwonenden. Er wordt gevreesd dat de collectieve bergruimte in gebruik genomen zou worden als feestruimte wat bijkomende overlast zou betekenen.

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

1/ Bouwvolume:

- Principieel is er geen bezwaar tegen de oprichting van een nieuwbouwwolume bestaande uit drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Dit komt overeen met de overige panden in het bouwblok alsook het hoofdvolume van linker-en rechteraanpalende. De bouwdiepte, bouwhoogte en dakvorm van het hoofdvolume moet daarbij afgestemd worden op linker-en rechteraanpalende zodoende een kwalitatieve inpasbaarheid te verzekeren. Een bouwwolume van drie volwaardige bouwlagen, afgewerkt met een dakvolume is gangbaar in de stad en wordt ook binnen de Structuurvisie Ruimte Voor Gent als basis beschouwd.
Het hoofdvolume van het pand wordt overwegend voorzien van een bouwdiepte van 12,00m. Dit vormt een aanvaardbare bouwdiepte in stedelijke context zeker gezien de betrekkelijke perceelsdiepte van voorliggende aanvraag en de betrekkelijke breedte van het bouwblok waar het pand deel van uitmaakt.
- De scheidingsmuur met rechteraanpalende wordt aanzienlijk verlaagd t.g.v. de sloop van de bestaande bebouwing. Het nieuwbouwwolume reikt dieper dan het achtergevelvlak van rechteraanpalende. Er dient evenwel opgemerkt te worden dat de impact van deze meerdiepte beperkt is. Rechteraanpalende beschikt centraal immers over verschillende aanbouwwolumes die veel dieper reiken en omwille van erfgoedwaarde behouden moeten worden.
Het klopt dat de scheidingsmuur met linkeraanpalende betrekkelijk wordt opgehoogd. Dit komt evenwel voort uit het feit dat er zich hier op heden geen bestaand hoofdvolume bevindt. Bijkomend moet opgemerkt te worden dat het linkeraanpalende hoofdvolume beschikt over een beperkte bouwdiepte. Ten gevolge van de meerdiepte verkrijgt linkeraanpalende op termijn de mogelijkheid om op gelijkaardige wijze uit te breiden. De impact van deze meerdiepte en meerhoogte door schaduwinslag is bovendien beperkt omwille van de oriëntatie van de percelen. De meerdiepte wordt bovendien bijkomend beperkt door de bouwdiepte langsheen de perceelsgrens te beperken tot 10,51m. Er worden ook niet langer zichtschermen voorzien op de perceelsgrens.
- De voorziene terrassen worden voldoende teruggetrokken van de perceelsgrenzen zodat storende zichten beperkt worden. De terrassen zijn dan ook conform met de wetgeving inzake lichten- en zichten. Bijkomend worden de terrassen langs weerszijden voorzien van groene buffers die als bijkomende buffering dienen. De terrassen zijn op het eerste verdiep voorzien op een diepte van 14,44m en op het tweede verdiep 14,84m. Dit zijn aanvaardbare bouwdieptes gezien de betrekkelijke perceelsbreedte en diepte en de breedte van het binnengebied van het bouwblok waar het pand van aanvraag deel van uitmaakt.

2/ Mobiliteit:

- Vanuit zuiver stedenbouwkundig oogpunt worden de twee voorziene toegangen tot het binnengebied als voldoende kwalitatief beschouwd. Dit is voldoende kwalitatief en veilig om de werking van het gebied als gemeenschappelijke tuin mogelijk te maken. Er is geen bezwaar tegen het voorzien van bijkomende toegangen (bv. door het maken van deuren in bestaande scheidingsmuren). Dit kan evenwel niet opgelegd worden vanuit stedenbouwkundig oogpunt. **Wie er allemaal toegang heeft tot het binnengebied betreft immers een burgerrechtelijke aangelegenheid.** Het binnengebied blijft immers een privaat gebied (zijnde in collectieve eigendom). Het voorzien van een gemeenschappelijke fietsenstalling in dit privaat binnengebied impliceert geenszins dat het binnengebied als publiek toegankelijk beschouwd moet worden en/of dat iedereen hier toegang moet tot verkrijgen.

- De auto's zullen inderdaad achterwaarts moeten uitrijden indien ze voorwaarts zijn binnengereden en vice versa. Dit maakt geen verschil ten opzichte van een klassieke garage waarvan er zich reeds verschillende bevinden in de straat.

3/ Overlast:

Het binnengebied zal aangewend worden als gemeenschappelijke buitenruimte en wordt ook als dusdanig vergund. De mogelijke geluidshinder die verwacht zou kunnen worden komt dus overeen met de hinder die men kan verwachten bij klassieke tuinen waarvan er zich verschillende bevinden omheen voorliggende aanvraag. De voorziene bergruime komt overeen met de klassieke tuinbergingen in een tuin waarvan er zich verschillende bevinden in de omgeving. Tuinbergingen kunnen ingenomen worden voor voorzieningen ondersteunend aan het wonen. Dit is ook mogelijk voor de gebruikers van de gemeenschappelijke tuin. In geen geval kan akkoord gegaan worden met de professionele uitbating van de tuinberging als feestzaal. Dit zou een bouw misdrijf betreffen. Enkel gebruik ondersteunend aan het wonen kan worden toegelaten.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

1/ Programma binnengebied:

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

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

Er zijn zeer dichtbevolkte wijken in de binnenstad en de kernstad: vele bouwblokken zijn quasi volledig bebouwd of verhard. Groen ontbreekt. Doordat het aantal, vaak kleinere wooneenheden in het verleden voortdurend toenam, is de densiteit er immers hoog, wat de druk op het perceel, het bouwblok en de wijk heeft verhoogd. Deze wijken hebben nood aan extra parken. Tegelijk is er door de verhoogde bevolkingsdruk bijkomende nood aan andere voorzieningen, zoals scholen, kinderopvang, recreatie.

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

in een bouwblok: het gedeelte van het bouwblok achter de woningen en de tuinen. De bouwblokvisie biedt een coherentie visie op deze binnengebieden.

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

2/ Programma zijde Kliniekstraat:

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

De resultaten van de woningtypetoets:

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

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

In de beschrijvende nota wordt het gevoerde stapsgewijze ontwerpmatige onderzoek (zie boven) beschreven. De inrichting van een klassieke meergezinswoning kan aanvaard worden gezien het binnengebied aangelegd wordt als gemeenschappelijke groene ruimte voor de aanpalenden in het bouwblok. In het ontwerpmatig onderzoek werd voldoende aangetoond dat de oprichting van meerdere eengezinswoningen of schakelwoningen in combinatie met een doorgang tot het binnengebied moeilijk te realiseren is in combinatie met een kwalitatieve indeling van de woonentiteiten. Bijgevolg kan het programma aanvaard worden.

MORFOLOGIE

1/ Slopen van de bestaande bebouwing:

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

2/ Oprichting van een nieuwbouwwolume:

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

Het hoofdvolume van het pand wordt overwegend voorzien van een bouwdiepte van 12,00m. Dit vormt een aanvaardbare bouwdiepte in stedelijke context zeker gezien de betrekkelijke perceelsdiepte van voorliggende aanvraag en de betrekkelijke breedte van het bouwblok waar het pand deel van uitmaakt.

- De scheidingsmuur met rechteraanpalende wordt aanzienlijk verlaagd t.g.v. de sloop van de bestaande bebouwing. Het nieuwbouwwolume reikt dieper dan het achtergevelvlak van rechteraanpalende. Er dient evenwel opgemerkt te worden dat de impact van deze meerdiepte beperkt is. Rechteraanpalende beschikt centraal immers over verschillende aanbouwwolumes die veel dieper reiken en omwille van erfgoedwaarde behouden moeten worden.
- Het klopt dat de scheidingsmuur met linkeraanpalende betrekkelijk wordt opgehoogd. Dit komt evenwel voort uit het feit dat er zich hier op heden geen bestaand hoofdvolume bevindt. Bijkomend moet opgemerkt te worden dat het linkeraanpalende hoofdvolume beschikt over een beperkte bouwdiepte. Ten gevolge van de meerdiepte verkrijgt linkeraanpalende op termijn de mogelijkheid om op gelijkaardige wijze uit te breiden. De impact van deze meerdiepte en meerhoogte door schaduwinslag is bovendien beperkt omwille van de oriëntatie van de percelen. De meerdiepte wordt bovendien bijkomend beperkt door de bouwdiepte langsheen de perceelsgrens te beperken tot 10,51m. Er worden ook niet langer zichtschermen voorzien op de perceelsgrens.

De voorziene terrassen worden voldoende teruggetrokken van de perceelsgrenzen zodat storende zichten beperkt worden. De terrassen zijn dan ook conform met de wetgeving inzake lichten- en zichten. Bijkomend worden de terrassen langs weerszijden voorzien van groene buffers die als bijkomende buffering dienen. De terrassen zijn op het eerste verdiep voorzien op een diepte van 14,44m en op het tweede verdiep 14,84m. Dit zijn aanvaardbare bouwdieptes gezien de betrekkelijke perceelsbreedte en diepte en de breedte van het binnengebied van het bouwblok waar het pand van aanvraag deel van uitmaakt.

MOBILITEIT

1/ Bereikbaarheid:

De omgeving bestaat uit woonstraten, die beschikken over voetpaden, maar niet over fietspaden. De Kliniekstraat is zelf een lokale fietsroute binnen het stadsregionaal fietsroutenetwerk en takt o.a. via de Frederik Burvenichstraat en de Odilon Vanderlindenstraat

aan op de fietsroutes richting het centrum. Op vlak van openbaar vervoer is de site gelegen binnen de invloedssfeer van het station Gentbrugge (zo'n 500 meter wandelafstand). Op een afstand van 1km bevinden zich verschillende tramhaltes op de Brusselsesteenweg. Ook voor het gemotoriseerd verkeer is de ontsluiting goed te noemen. De Kliniekstraat sluit aan op de voornaamste wijkontsluitingswegen (R. Rinskoftlaan en de Tweekapellenstraat).

2/ Parkeernood:

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. We houden daarbij rekening met bovenstaand bereikbaarheidsprofiel en met de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis wordt volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

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

Rekening houdend met het bereikbaarheidsprofiel en met toepassing van de parkeerrichtlijnen zijn er voor de meergezinswoning minimum 24 fietsparkeerplaatsen noodzakelijk en vijf autoparkeerplaatsen. Dit aantal sluit het beste aan bij de functie en de ligging van het project.

3/ Parkeeraanbod fietsen:

Op het perceel van de meergezinswoning worden 21 fietsenstalplaatsen voorzien voor bewoners. Er worden bijgevolg drie fietsenstalplaatsen te weinig voorzien. De voorziene fietsenstalling is voldoende functioneel ingericht en ingeplant. Er kan akkoord gegaan worden met het beperkte te kort aan fietsenstalplaatsen aangezien de bewoners van de meergezinswoning toegang hebben tot het collectieve binnengebied waar een bijkomende gemeenschappelijke fietsenstalling is ingericht.

4/ Parkeeraanbod wagens:

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

De drie autoparkeerplaatsen worden via een dubbele lift bediend. Dit houdt het risico in dat de ene wagen een andere blokkeert. Het is daarom noodzakelijk dat de drie autoparkeerplaatsen autonoom kunnen werken en dus apart van elkaar te bereiken zijn. Aangeleverde sneden tonen aan dat de werking van dergelijk autonoom systeem mogelijk is. De vrije hoogte van deze stalplaatsen werd aangepast ten opzichte van voorliggende aanvraag vergroot. Dit wordt aanvaardbaar beoordeeld.

5/ Fietsenstalling in het binnengebied:

Het is positief dat er een gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien wordt voor de buurt. De gemeenschappelijke binnentuin en de fietsparkeerplaatsen zijn via twee ingangen te bereiken. Dit is een meerwaarde voor de circulatie en bereikbaarheid van de site. De oostelijke toegang, die uitgaat op de Jan Dhondtstraat is 200 cm breed. Dit biedt voldoende comfort en mogelijkheden. De zuidelijke toegang aan de Kliniekstraat is ook voldoende breed voorzien. De voorziene fietsenstalplaatsen zijn voldoende kwalitatief ingericht.

INDELING EN INRICHTING

1/ Interne indeling van de meergezinswoning:

De meergezinswoning beschikt over een voldoende groot aandeel aan gezinsvriendelijke appartementen (met voldoende slaapkamers). Het wordt positief bevonden dat er gericht wordt op gezinsvriendelijke entiteiten bestaande uit appartementen met twee of drie slaapkamers. De entiteiten zijn voldoende kwalitatief ingedeeld en beschikken over een voldoende groot aandeel aan buitenruimte.

2/ Heraanleg van de buitenruimte:

De buitenruimte van de meergezinswoning wordt grotendeels onverhard aangelegd. De verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Het aandeel aan onbebouwde buitenruimte neemt ten gevolge van de sloop van de bestaande bouwvolumes betrekkelijk toe. Het binnengebied wordt bovendien voldoende kwalitatief aangelegd.

GEVEL EN DAKVLAKKEN

De gevel- en dakvlakken worden voldoende kwalitatief afgewerkt.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare 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>). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

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

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, de gevraagde omgevingsvergunning is mits toepassing van de bijzondere voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

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) individuele warmtepomp per wooneenheid (7 st) totaal 7 warmtepompen met elk een vermogen van 1,5 kW Nieuw	10,5 kW
-----------	---	---------

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024166209_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met doorgang naar privaat binnengebied, na sloop van de bestaande schoolgebouwen en het grotendeels ontharden van de initiële speelplaats aan TROFP bv (O.N.:1007400329) gelegen te Kliniekstraat 48, 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 Kliniekstraat 48 met inrichtingsnummer 20241217-0099 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) individuele warmtepomp per wooneenheid (7 st) totaal 7 warmtepompen met elk een vermogen van 1,5 kW Nieuw	10,5 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

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 Milieunavigator, 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.

Externe adviezen:

- **De bijzondere voorwaarden** uit het advies van **Brandweerzone Centrum**, afgeleverd op 27 februari 2025 onder ref. 035358-005/MLE/2025, moeten integraal worden nageleefd.
- **De bijzondere voorwaarden** uit het advies van **Farys** afgeleverd op 26 maart 2025 moeten integraal worden nageleefd.
- **De bijzondere voorwaarden** uit het advies van **Fluvius** afgeleverd op 25 maart 2025 onder ref. 5000093041 moeten integraal worden nageleefd.
- **De bijzondere voorwaarden** uit het advies van **Proximus** afgeleverd op 4 maart 2025 onder ref. JMS 618261 moeten integraal worden nageleefd.
- **De bijzondere voorwaarden** uit het advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 19 februari 2025 moeten integraal worden nageleefd.

Hemelwater:

De voorziene bovengrondse wadi moet beschikken over een minimaal volume van 3006,30 liter en een minimale oppervlakte van 7,28m². Het voorziene groendak van het nieuwe aanbouwvolume moet een minimaal bufferend vermogen hebben van 50 liter per vierkante meter.

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.

- Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:
 - o de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
 - o 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.

- In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via 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 50cm (onderkant buis).
- De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.
- De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").
- 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.
- Opzoeken riolering bij sloop: 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.

Privéwaterafvoer:

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.

- Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").
- De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

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 60cm. 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.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. 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

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

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.
- 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.).

Sloop:

- Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.
- 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, Stads Kantoor 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.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50 meter op het openbaar domein worden toegestaan, in de Kliniekstraat.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare 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>).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst 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 vervaltijd 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 vervaltijd 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 kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de

Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

2025_CBS_05022 - OMV_2024166209 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met doorgang naar privaat binnengebied, na sloop van de bestaande schoolgebouwen en het grotendeels ontharden van de initiële speelplaats - met openbaar onderzoek - Kliniekstraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024166209

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Kliniekstraat_D_N_Detail toegankelijkheid.pdf	Uu9rijRYNxaGWxhm/v7LWQ==
BA_Kliniekstraat_D_N_Wadi principe.pdf	3Chj1YjEjLGjV7XpbGwvUg==
BA_Kliniekstraat_D_N_Wegenis pad heraangelegd.pdf	yus62YzJPL/miHA5F9//gg==
BA_Kliniekstraat_G_B_Scheidingsmuur Vredestraat.pdf	e4Oh1v2ffkvUKeMiYSHgvw==
BA_Kliniekstraat_G_N_Achtergevel NT.pdf	Snnze6ltwBBMhe86uRhCAw==
BA_Kliniekstraat_G_N_Linker zijgevel fietsenberging NT.pdf	vC01NGu6FiQLr+YmxWgxTg==
BA_Kliniekstraat_G_N_Linker zijgevel NT.pdf	Z8ajJafNzTROxAQGvoVQyQ==
BA_Kliniekstraat_G_N_Rechter zijgevel NT.pdf	QyAS/eVID90fH/WA9h/QJw==
BA_Kliniekstraat_G_N_Scheidingsmuur Vredestraat.pdf	4eTkKgk2w0ezltPiqdnAZg==
BA_Kliniekstraat_G_N_Voorgevel fietsenberging NT.pdf	rGgmjrAZkHuRgbcFICguBA==
BA_Kliniekstraat_G_N_Voorgevel NT.pdf	HaiLDC9MwJ/Jan7M6TwDsQ==
BA_Kliniekstraat_I_B_Fundering- en rioleringsplan projectgebied BT.pdf	OmNEqhHPKbO5b6Z1ew6m+g==
BA_Kliniekstraat_I_B_Inplantingsplan BT.pdf	GxY3LccdZJJbKFGtSBk59A==
BA_Kliniekstraat_I_N_Fundering- en rioleringsplan projectgebied NT.pdf	h/LAuaiaABkxMGI0XOdzJow==

BA_Kliniekstraat_I_N_Inplantingsplan NT milieu.pdf	jo3iBZrU6OEIabRbtKxREw==
BA_Kliniekstraat_I_N_Inplantingsplan NT.pdf	JHERlx2Y/S6paDMQ65eV3g==
BA_Kliniekstraat_I_N_Ontsluiting percelen.pdf	PPEmvR0/0UAPX7TccrRM3A==
BA_Kliniekstraat_L_N_Legende.pdf	5HeiY5JEmAXhNhTXoHr3hQ==
BA_Kliniekstraat_P_B_Eerste verdieping huis.pdf	qwEseBF9zVnhXumzjyKS1w==
BA_Kliniekstraat_P_B_Eerste verdieping school BT.pdf	949276txrcMR8mxe/C4XZA==
BA_Kliniekstraat_P_B_Grondplan huis.pdf	FcWrPd1OrDRTc9166JE63g==
BA_Kliniekstraat_P_B_Grondplan school BT.pdf	FyswNgJKxCzIUkdV/pylow==
BA_Kliniekstraat_P_B_Grondplan slaapvertrekken.pdf	cQXuJlljsQliGoSAZdOePw==
BA_Kliniekstraat_P_B_Tweede verdieping school BT.pdf	MJZIKJbptQiSnKHIIIVOpsA==
BA_Kliniekstraat_P_N_Dakenplan NT milieu.pdf	p+sphvNPbnY4naxC/+M6ug==
BA_Kliniekstraat_P_N_Dakenplan NT.pdf	iZ+osBeWwfe6eil1OVhu/A==
BA_Kliniekstraat_P_N_Derde verdieping NT.pdf	ruGFien7RtH2XEtZRzr3jw==
BA_Kliniekstraat_P_N_Eerste verdieping NT.pdf	fDMqdwI9ScfnxBIm2g4Cnw==
BA_Kliniekstraat_P_N_Funderingsplan NT.pdf	hBMo00t5LP0uKHf/VNgyXQ==
BA_Kliniekstraat_P_N_Grondplan collectieve berging.pdf	sneNEkKE6RGmgEkUBvopA==
BA_Kliniekstraat_P_N_Grondplan NT.pdf	z2qW18CSbEVAP4X8BKvxYA==
BA_Kliniekstraat_P_N_Tweede verdieping NT.pdf	nk/JfYF87UFh3tC4V79yxg==

BA_Kliniekstraat_S_N_Doorsnede NT.pdf	z9QEHIAxVASyBm0YpL5jgA==
BA_Kliniekstraat_T_B_Terreindoorsnede 1 BT.pdf	2mc2rOoxR/SSf6QFulAioA==
BA_Kliniekstraat_T_B_Terreindoorsnede 2 BT.pdf	VciAtqUoBb1DlerDHIPjxQ==
BA_Kliniekstraat_T_B_Terreindoorsnede 3 BT.pdf	ScdjB5rvCNDvZIFRLsqA1w==
BA_Kliniekstraat_T_B_Terreindoorsnede 4 BT.pdf	rewbjy73FLHhnXglQxvwHA==
BA_Kliniekstraat_T_N_Terreindoorsnede 1 NT.pdf	6yXMB0tp36mMulGa+o6mcA==
BA_Kliniekstraat_T_N_Terreindoorsnede 2 NT.pdf	MkFCa7R8vtMbvXNASJmq1g==
BA_Kliniekstraat_T_N_Terreindoorsnede 3 NT.pdf	dmgd8xEmpSW3rtIJx20uWw==
BA_Kliniekstraat_T_N_Terreindoorsnede 4 NT.pdf	PFbJsx+sdOU8PNfaqO9GGA==