

Deputatie

Besluit

Zitting van 6 november 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024166209

104 2025_DEP_05257 OVberoep 2024166209 - Gent - Derden (Michiel ; De Backer ; Defruyt) tegen Trofp bv - Vergunning verlenen

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Michael Smekens, wnd. Provinciegriffier

Afwezig

Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Trofp bv, met als contactadres Brusselsesteenweg 119, 9090 Melle, heeft per beveiligde zending van 24 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024166209.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een perceel gelegen te 9050 Gent, Kliniekstraat 48, kadastraal gekend 22° afdeling, sectie B, nrs. 337H, 337K, 337E en 337D.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning met doorgang naar privaat binnengebied, na de sloop van de bestaande schoolgebouwen en het grotendeels ontharden van de initiële speelplaats.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- sloop schoolgebouwen
- ontharden speelplaats
- oprichten meergezinswoning

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: TROFP
- adres IIOA: Kliniekstraat 48, Gent
- terrein IIOA kadastraal gekend als: Afd. 22, Sectie B, nrs. 337H, 337K
- inrichtingsnummer 20241217-0099
- Nieuwe klasse 3 rubrieken:

o 16.3.2°a) (3)

7 individuele warmtepompen met elk een vermogen van 1,5 kW (1 per wooneenheid)

totaal: 10,5 kW

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 28 mei 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld door volgende derden:

- per beveiligde zending van 10 juni 2025 door mevrouw Joke Michiel, Jules Mac Leodstraat 1 te Gent;
- per beveiligde zending van 16 juni 2025 door de heer Karel De Backer, Kliniekstraat 50 te Gent;
- per beveiligde zending van 27 juni 2025 door de heer Tobit Defruyt, Vredestraat 65 te Gentbrugge.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft op woensdag 9 juli 2025 de beroepen van de heer Karel De Backer en de heer Tobit Defruyt ontvankelijk en volledig verklaard.

Het beroep van mevrouw Joke Michiel daarentegen werd op woensdag 9 juli 2025 ontvankelijk maar niet volledig verklaard.

Op 26 augustus 2025 werd een toelichtende nota namens de vergunninghouder op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door mr. Karolien Beké en mr. Karlien Vernieuwe, advocaten te Gent.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 18 september 2025;

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting;

Gehoord tijdens de hoorzitting van dinsdag 30 september 2025, in aanwezigheid van de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar.

derden : mevrouw Edith Fonteyne en de heer Karel De Backer; de heer Tobit Defruyt

voor de aanvrager: mr. Karolien Beké

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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 en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Wyre

Deze instantie bracht op 19 februari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Een netuitbreiding is nodig om dit project aansluitbaar te maken.

1.3.2 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 27 februari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Proximus

Deze instantie bracht op 4 maart 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.4 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 25 maart 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.5 Farys

Deze instantie bracht op 26 maart 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

- Op 08/08/2024 werd een weigering tot omgevingsvergunning 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)
- Op 29/07/2010 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een eenkleurige led-display (geven van niet-commerciële informatie). (2010/20033)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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 Dhondtstraat. Het bouwblok wordt langs de straatzijden gekenmerkt door gesloten bebouwing (type rijwoningen) bestaande uit 2 bouwlagen afgewerkt met zadeldaken. Aan de overzijde van de Kliniekstraat bevindt zich het medisch centrum Maria Middelaars en het rust- en verzorgingstehuis Ter Hovingen. Langs de straatzijde beschikt deze bebouwing over 4 tot 7 bouwlagen afgewerkt met platte daken.

Het perceel van aanvraag is overwegend gelegen in het binnengebied van het bouwblok en beschikt over een totale oppervlakte van 1.947,50 m².

Het perceel loopt op 2 plaatsen door tot aan de straatzijde.

Een eerste doorsteek bevindt zich aan de Kliniekstraat gelegen tussen de panden nrs. 50 (linkeraanpalende) en 48 (rechteraanpalende). Hier beschikt het perceel over een breedte van 17,63 m.

Een tweede doorsteek bevindt zich langs de Jan Dhondtstraat tussen de panden nrs. 11 (linkeraanpalende) en 15 (rechteraanpalende). Hier beschikt het perceel over een breedte van 2,30 m. Langs de Kliniekstraat beschikt het perceel over een hoofdvolume van 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Het hoofdvolume beschikt langs de straatzijde over een breedte van 7,72 m en is dwars gericht op de Kliniekstraat. De bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt 34,92 m langsheen de rechterperceelsgrens (Kliniekstraat 48). De kroonlijsthoogte en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt daarbij resp. 9,95 m en 13,82 m.

De horizontale dakoppervlakte van het volume bedraagt 269,58 m².

In de noordwestelijke binnenhoek van het perceel bevindt zich een tweede hoofdvolume van 2 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 8,28 m en reikt tot tegen de achterste perceelsgrens (Vredestraat 43-45). Het tweede deel afgewerkt met een zadeldak beschikt over een kroonlijsthoogte en nokhoogte van resp. 9,25 m en 13,87 m. De rechterzijde van het hoofdvolume bevindt zich tegen de rechterperceelsgrens (Jan Dhondtstraat 25-29). De horizontale dakoppervlakte van het volume bedraagt 139,20 m².

Tot slot beschikt het pand over 2 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 van resp. 2,69 m en 4,45 m. De horizontale dakoppervlakte van het volume bedraagt 91,96 m².

Het tweede aanbouwvolume verbindt de 2 hoofdvolumes en loopt langsheen de achterperceelsgrens (Vredestraat 45-65). Het betreft een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte en nokhoogte bedraagt resp. 3,62 m en 5,22 m. De horizontale dakoppervlakte van het volume bedraagt 244,35 m².

De gebouwen op het perceel betreffen een voormalig schoolgebouw (gemeenschapsvoorziening).

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

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.

Het projectgebied wordt opgedeeld in 2 percelen. Een eerste perceel is daarbij gelegen langs de Kliniekstraat en is 597,53 m² groot.

Een tweede perceel is gelegen in het binnengebied met een eigen ontsluiting via de Jan Dhondtstraat en is 1.349,97 m² groot.

Op het perceel zijde Kliniekstraat wordt een meergezinswoning opgericht bestaande uit 7 entiteiten, nl. 3 drieslaapkamerappartementen en 4 tweeslaapkamerappartementen. De gemiddelde netto vloeroppervlakte (NVO) van de appartementen bedraagt 91,58 m².

In het binnengebied wordt een collectieve private tuin opgericht voor de omwonenden. Deze tuin wordt voorzien van een gemeenschappelijke fietsenstalling en een gemeenschappelijke bergruimte.

- Slopen van de bestaande bebouwing:

Beide hoofdvolumes en het eerste bijgebouw, gelegen langsheen de linkerperceelsgrens (Kliniekstraat 50), worden gesloopt.

Het tweede bijgebouw gelegen langsheen de achterperceelsgrens (met panden gelegen langs de Vredestraat) blijft grotendeels behouden, op een deel van 26,80 m² na. Het betreft het deel palend aan de perceelsgrens met de panden Vredestraat 63-65.

- Oprichting van een nieuwbouwvolume:

Langsheen de Kliniekstraat wordt een nieuwbouwvolume opgetrokken.

Het nieuwbouwvolume wordt perceelsbreed opgetrokken tussen de linker- (Kliniekstraat 50) en rechterperceelsgrens (Kliniekstraat 48). Het nieuwbouwvolume bestaat uit een hoofdvolume van 3 bouwlagen afgewerkt met een afgeknot hellend dakvlak. De nokhoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt 14,10 m. De kroonlijsthoogte van het achtergevelvlak gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt 9,96 m. 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 (8,08 m) tot een hoogte van 10,86 m.

De kroonlijsthoogte van het voorgevelvlak bedraagt 9,72 m. Het voorste dakvlak is voorzien van een dakkapel. De dakkapel beschikt over een breedte van 6,10 m en een kroonlijsthoogte van 12,56 m en is beperkt teruggetrokken van het voorgevelvlak. De dakkapel is 1,46 m teruggetrokken t.o.v. de linkerperceelsgrens en 10,04 m t.o.v. de rechterperceelsgrens. Het hoofdvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 212,20 m².

Het hoofdvolume beschikt langsheen de linkerperceelsgrens over een bouwdiepte van 10,51 m. De plannen geven tegenstrijdige informatie voor wat betreft de bouwdiepte van het linkeraanpalende hoofdvolume. Op basis van de aangereikte terreinprofielen bedraagt deze 8,11 m terwijl op de verdiepingsplannen een bouwdiepte van 9,00 m wordt aangegeven. Er wordt uitgegaan van de terreinprofielen. Het hoofdvolume van het nieuwbouwvolume reikt bijgevolg 2,40 m dieper dan het achtergevelvlak van het linkeraanpalend hoofdvolume. Het hoofdvolume beschikt langsheen de rechterperceelsgrens over een hoofdvolume van 12,00 m en reikt bijgevolg 2,29 m 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 1^e verdiep reikt het terras tot een bouwdiepte van 14,84 m, op het 2^e verdiep reikt het terras tot een bouwdiepte van 14,44 m.

De terrassen behouden 2,45 m afstand van de linkerperceelsgrens en 1,95 m afstand van de rechterperceelsgrens. De teruggetrokken zones zijn daarbij ingericht als ontoegankelijke groenzone. Het pand wordt voorzien van een perceelsbreed gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van het nieuwe aanbouwvolume gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt daarbij 3,95 m.

Het gelijkvloerse aanbouwvolume beschikt over een bouwdiepte gemeten t.o.v. de rooilijn van 16,60 m. Het platte dak van het aanbouwvolume wordt grotendeels aangelegd als groendak maar tevens

gedeeltelijk voorzien voor de inrichting van een dakterras op het eerste verdiep (zie boven). Het gelijkvloerse aanbouwvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte (inclusief terrassen) van 80,90 m².

- Wijzigingen van de scheidingsmuren:

Ten gevolge van het slopen van het hoofdvolume in het binnengebied worden volgende scheidingsmuren verlaagd:

o De scheidingsmuur met de panden Vredestraat 43-45 worden verlaagd van 8,28 m tot 2,51 m gemeten t.o.v. het maaiveld.

o De scheidingsmuur met de panden Jan Dhondtstraat 25-29 worden verlaagd van maximaal 12,87 m tot 1,81 m gemeten t.o.v. het maaiveld.

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

o 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 8,06 m. In totaal beschikt het nieuwe bijkomende aandeel aan blinde zijgevel over een oppervlakte van 37,68 m².

o 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 34,65 m².

- Interne indeling van de meergezinswoning:

De meergezinswoning beschikt langsheen de scheidingsmuur met linkeraanpalende over een onderdoorgang. Deze onderdoorgang beschikt over een totale breedte van 4,65 m. 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 2,15 m.

Op het gelijkvloers bevinden zich 2 appartementen. Het eerste links gelegen appartement betreft een 2-slaapkamerappartement met NVO 79,80 m².

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 90,91 m² en een verhard terras van 18,00 m².

Het tweede appartement betreft een 2-slaapkamerappartement met NVO 82,23 m². Het appartement beschikt over 2 slaapkamers aan de straatzijde en een ruimte leefruimte (met open keuken) aan de achterzijde. De entiteit beschikt over een tuin van 79,40 m² en een verhard terras van 17,70 m².

Op het 1^e en 2^e verdiep bevinden zich 2 appartementen. De links gelegen appartementen betreffen 3-slaapkamerappartementen met NVO 88,09 m².

De rechtergelegen appartementen betreffen 2-slaapkamerappartementen met NVO 82,64 m². 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 NVO 137,66 m². Het appartement beschikt over een terras aan de achterzijde van 13,77 m².

- 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 met 30 fietsenstalplaatsen waarvan 24 voor gewone fietsen en 6 voor buitenmaatse fietsen.

- Heraanleg van de buitenruimte:

In totaal beschikt het perceel waarop de nieuwe meergezinswoning zich bevindt na verbouwingswerken over een onbebouwde buitenruimte van 304,78 m². De buitenruimte is deels verhard aangelegd ter voorziening van twee terrassen (35,70 m²) alsook een verbindingspad (50,68 m²) 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 2

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 verbouwingen over een onbebouwde en onverharde buitenruimte van 216,15 m².

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

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

De aanvraag betreft een nieuw te bouwen meergezinswoning met 7 entiteiten, na het slopen van de bestaande schoolgebouwen. Het gebouw telt drie verdiepingen. Op het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping komen telkens 2 appartementen, op de derde verdieping komt één appartement. Voor elk appartement wordt een warmtepomp met een drijfkracht van 1,5 kW voorzien voor zowel verwarming als koeling. De buitenunits zijn voorzien op het dak van het gebouw.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 26 februari 2025 t.e.m. 27 maart 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

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 en dus een verminderde privacy.*

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.*

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.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

Bouwvolume:

- *Principieel is er geen bezwaar tegen de oprichting van een nieuwbouwvolume 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 bouwvolume 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 12,00 m. 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 nieuwbouwvolume 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 aanbouwvolumes 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 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 10,51 m. 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 14,44 m en op het tweede verdiep 14,84 m.*

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:

- *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.*

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 berging 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.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

1/ Programma binnengebied:

Het perceel is gelegen in het toepassingsgebied van de bouwblockvisie.

De bouwblockvisie 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 klein 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: Buren: 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 12,00 m. 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 10,51 m. 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 14,44 m en op het tweede verdiep 14,84 m. 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. Rinskoftaan 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-entrillingen>). 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.

...

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

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 3.006,30 liter en een minimale oppervlakte van 7,28 m². 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 50 cm (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 20 cm 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/keuringprivéwaterafvoer.

- 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 rioleringsstelsel 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 dwarselling 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.

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-entrillingen>)."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

1.8.1 Argumentatie van de heer Karel De Backer

De heer De Backer bewoont de links aanpalende woning Kliniekstraat 50.

Zijn bezwaren zijn gericht tegen het bouwvolume van de nieuwe meergezinswoning.

De blinde gevel die op de linkerperceelgrens (= aanpalend bij zijn perceel) opgetrokken wordt zal door de bijkomende bouwdiepte en -hoogte een grote negatieve impact hebben op zijn woongenot. In de bestreden beslissing wordt vermeld dat de bouwdiepte langs de perceelsgrens beperkt blijft tot 10,51 m, gemeten óp de perceelgrens, maar daarna springt het een klein beetje in en bedraagt de bouwdiepte 12 m.

De nok van het dak komt 2 m hoger dan van nr. 50 en van de andere huizen in de gevelrij. Ook eindigt deze niet op een noklijn, maar op een afgeknot dak.

In de bestreden beslissing staat dat bouwdiepte, bouwhoogte en dakvorm moeten afgestemd worden op de linker- en rechteraanpalende buur.

Dit is hier geenszins het geval.

Ook vanop de terrassen zal er inkijk zijn in de tuin van appellant.

Dit project werd in 2024 reeds aangevraagd en geweigerd. In de weigering staat letterlijk: *"Er wordt geoordeeld dat deze meerhoogte en meerdiepte zeker ten opzichte van linkeraanpalende te zwaar wordt bevonden en ruimtelijk niet aanvaardbaar is"*.

In de beschrijvende nota van huidige aanvraag verwijst de architect als volgt naar de eerdere, geweigerde aanvraag: *"De meerdiepte en meerhoogte van het nieuwbouwwolume tegenover de linkeraanpalende bebouwing wordt aangehouden"*.

Op 3 september 2025 heeft de heer De Backer een bijkomende pleitnota op het Omgevingsloket geplaatst waarin bovenvermelde bezwaren nog meer toegelicht worden.

1.8.2 Argumentatie van de heer Tobit Defruyt

De heer Tobit Defruyt bewoont de woning Vredestraat 65.

Zijn achtertuin paalt aan de projectzone (aan het toegangspad dat van het gedeelte 'meergezinswoning' leidt naar de collectieve fietsenberging voor buurtbewoners).

Ook zijn bezwaren hebben betrekking op *"de onevenredige hoogte en diepte (2 m boven de bestaande gebouwen en veel dieper + 3 meter terras) van het voorgestelde gebouw"*, dat niet in verhouding staat tot de omliggende woningen en niet past binnen het karakter van de buurt.

Waar de bestaande bebouwing voornamelijk bestaat uit 3 bouwlagen, wordt in het ontwerp uitgegaan van 4 volledige bouwlagen in combinatie met een aanzienlijke bouwdiepte met open terrassen. Dit doet afbreuk aan de samenhang in de wijk.

Vanaf de bovenste verdieping(en) van het geplande gebouw is er direct zicht op de achtergevel, tuin en woonruimtes van appellant, wat diens privacy op onaantvaardbare wijze aantast.

Er wordt gevraagd het bouwproject grondig te herzien, met meer aandacht voor de schaal van de omgeving en de privacy van bewoners.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 17 juli 2025 volgend advies uit:

"In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 mei 2025 in e

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel situeert zich in het afstroomgebied van de Schelde.

Het perceel 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 hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Meergezinswoning (zijde Kliniekstraat)

De horizontale dakoppervlakte van de meergezinswoning bedraagt 293,10 m² waardoor er een hemelwaterput voorzien moet worden met een totale inhoud van 29.310 liter. Op de hemelwaterput moeten minimaal 6 woonentiteiten worden aangesloten.

Er worden 3 hemelwaterputten voorzien van elk 10.000 liter.

Dit is in overeenstemming met artikel 7, §2 GSVH.

Het perceel is groter dan 120 m², zodat de hemelwaterput moet worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi).

De nieuwe verhardingen moeten niet in rekening worden gebracht gezien deze ofwel waterdoorlatend zijn ofwel afwateren in een voldoende grote groenzone. Er wordt een groendak van 44,00 m² voorzien met een opslagcapaciteit van ten minste 50 l/m², zodat de helft van de oppervlakte (22,00 m²) niet moet meegerekend worden.

De afwaterende oppervlakte mag ook verminderd worden met 30 m² per woonentiteit aangesloten op de hemelwaterputten, dus met 180 m².

De totale afwaterende oppervlakte die in rekening gebracht moet worden bedraagt bijgevolg 293,10 m² - 22 m² - 180 m² = 91,10 m².

Conform artikel 8, §4 GSVH moet de wadi een minimum infiltratieoppervlakte hebben van 7,28 m² en een minimum buffervolume van 3.006 liter.

Er wordt een wadi voorzien met een infiltratieoppervlakte van 6,68 m² en een buffervolume van 2.860 liter. Dit is te weinig, de wadi moet aan bovenvermelde voorwaarden voldoen.

Gebouw in binnengebied

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 Dhondtstraat.

De bestaande hemelwaterput wordt behouden.

Dit is aanvaardbaar conform artikel 7, §3 GSVH, mede gelet op de beperkte hergebruikmogelijkheden (enkel onderhoud tuin).

Er wordt geen bijkomende bebouwing voorzien, integendeel, het aandeel aan bebouwing wordt gereduceerd. Bijgevolg kan akkoord gegaan worden met het niet voorzien van een infiltratievoorziening.

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, en valt daardoor niet onder de bepalingen van de GSVH.

Besluit:

Mits te voldoen aan bovenvermelde voorwaarden doorstaat de aanvraag de watertoets.

2.2 De MER-toets

De aanvraag strekt er voornamelijk toe een meergezinswoning met 7 woonentiteiten op te richten.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit – een stadsontwikkelingsproject – die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten op de omgeving besproken inzake mobiliteit, op de bodem, op het watersysteem, de luchtkwaliteit, geluid en trillingen en biodiversiteit.

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming, er wordt geen waardevol groen gerooid.

De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbeschoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

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.

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

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 nagaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient contact opgenomen met de Groendienst van de stad Gent (groendienst@stad.gent).

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

De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.4 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 1,75 km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Het project omvat 7 wooneenheden.

Voor dit project mag worden uitgegaan 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, doch deze zijn zeer beperkt.

Uit de 'analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de exploitatiefase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

Er is zekerheid dat de impactscore steeds lager is dan de drempelwaarde.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.5 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het College van Burgemeester en Schepenen (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.

2.6 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.6.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag heeft betrekking op handelingen aan een meergezinswoning met minstens 6 wooneenheden en met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus, zodat de aanvraag onder het toepassingsgebied valt van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (artikel 5, 1^e lid van de verordening).

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van deze toegankelijkheidsverordening, behalve wat de toetsing aan artikel 24 betreft, dat als volgt luidt:

"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."

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.

Op basis van artikel 33 van de toegankelijkheidsverordening wordt hierop een afwijking gevraagd. Het standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen wordt bijgetreden dat de afwijking aanvaardbaar is op basis van volgende motivering:

- De afwijking komt voort uit de wens om te kunnen voldoen aan het advies van Farys waarbij gevraagd wordt het vloerpeil van het gelijkvloers 20 cm hoger te voorzien dan het maaiveld. Ter hoogte van de inkomhal wordt het niveau 10 cm 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.

2.6.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.6.3 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

2.6.4 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;
2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;*
- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

De aanvraag strekt er voornamelijk toe de bestaande schoolgebouwen op de site te slopen (op één bijgebouw in het binnengebied na) en deze langsheen de Kliniekstraat te vervangen door een meergezinswoning met 7 appartementen. Het te behouden bijgebouw in binnengebied wordt bestemd tot gemeenschappelijke fietsenstalling en een gemeenschappelijke bergruimte voor de omwonenden, die ook de tuin in binnengebied mogen/moeten gebruiken.

Er zijn geen bezwaren tegen de sloop van de betrokken gebouwen, deze hebben geen enkele erfgoedwaarde.

Om te bepalen welke invulling kan toegestaan worden langsheen de Kliniekstraat (met perceelbreedte 17,63 m langs de rooilijn) werd de 'woningtypetoets Gent' uitgevoerd.

De woningtypetoets Gent vormt een kader waarbinnen duidelijk gedefinieerd wordt waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn.

Het is 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 woningtypetoets gaat aan de hand van 6 te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een perceel.

De woningtypetoets heeft geen verordenend karakter, maar betreft wel een duidelijk omschreven beleidsmatig gewenste ontwikkeling die ingevolge bovenvermeld artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO als beoordelingskader van de goede ruimtelijke ordening geldt.

De toets levert als resultaat een score van 8 op (zie rubriek 1.7), hetgeen leidt tot volgende beoordeling:

"Score 7 of 8: (één of meerdere) eengezinswoning(en) geniet(en) de voorkeur. Toch kunnen we in bepaalde gevallen een andere woonvorm aanvaarden. Daarvoor hanteren we een getrappt systeem:

- *Trap 1: in eerste instantie bekijken we of eengezinswoningen mogelijk zijn.*
- *Trap 2: In tweede orde bekijken we of het volume 2 schakelwoningen kan verdragen. Als het volume nog te groot blijkt voor 2 schakelwoningen, onderzoeken we of een grotere groep van schakelwoningen kan gecreëerd worden.*
- *Trap 3: Pas in laatste instantie onderzoeken we of een standaard meergezinswoning op een kwalitatieve manier kan ingepast worden. Dit kan bijvoorbeeld te verantwoorden zijn als het mogelijke aantal bouwlagen in combinatie met de doelgroep niet realistisch is. Bij een terrein waar drie bouwlagen gewenst zijn, kan een pand soms te groot zijn om nog in aanmerking te komen als eengezinswoning bij sociale woningbouw."*

De verantwoordingsnota van de architect bevat een dergelijk stapsgewijze gevoerde ontwerpmatig onderzoek, die tot de conclusie leidt dat een meergezinswoning aanvaardbaar is op deze locatie.

In het ontwerpmatig onderzoek wordt immers aangetoond dat de oprichting van meerdere kwalitatieve eengezinswoningen of schakelwoningen in combinatie met een doorgang tot het binnengebied moeilijk te realiseren is.

Ook los van deze woningtypetoets kan een meergezinswoning hier toegestaan worden, rekening houdend met de ligging in de kern van Gentbrugge, de aanzienlijke perceelbreedte, de ligging tussen 2 woningen met een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen onder hellend dak en het feit dat de bebouwing aan de overzijde van de Kliniekstraat bestaat uit grootschalige gebouwen van deels 4 en deels 7 bouwlagen hoog onder plat dak (het woonzorgcentrum Ter Hovingen en het medisch centrum Maria Middelaars).

De meergezinswoning gaat uit van een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen, qua hoogte goed aansluitend op de links aanpalende woning nr. 50 en de rechts aanpalende woning nr. 46. Qua

dakvorm wordt gekozen voor een afgeknot zadeldak met dezelfde 'nokhoogte' (de 'nok' is hier een plat dakgedeelte) als de nokhoogte van de rechts aanpalende woning, en 1,92 m hoger dan van de links aanpalende woning.

De gevraagde kroonlijst- en nokhoogte is aanvaardbaar in het straatbeeld.

Op het gelijkvloers bedraagt de ontworpen bouwdiepte 16,60 m.

Deze valt binnen de gangbare afmeting (16 à 18 m) en is inpasbaar tussen de aanpalenden (links $\pm 15,6$ m, rechts $\pm 19,3$ m).

De bovenverdiepingen hebben een bouwdiepte van 12,00 m, exclusief de dakterrassen, die een gebogen vorm hebben, waarbij de grootste diepte centraal wordt bereikt, nl. $\pm 14,8$ m op de 1^e verdieping (grafisch gemeten) en 14,42 m op de 2^e verdieping.

In Gent wordt normalerwijze als norm aangenomen dat de bouwdiepte van de hoofdbouw inclusief dakterrassen, max. 2 m dieper mag zijn dan de aanpalende hoofdbouw. Voor de benedenverdieping is dat absoluut het geval ; Die is zelf kleiner dan de rechterbuur.

Op de eerste verdieping links aanpalende hoofdbouw is 9,00 m diep volgens de grondplannen, de rechts aanpalende hoofdbouw is 9,71 m diep. Het verschil bedraagt dus resp. 3,00 m en 2,29 m, exclusief dakterrassen, waarbij links de hoek van het gebouw deels afgerond wordt vanaf 10,51 m. De terrassen worden op zich nog eens afgerond;. Uiteindelijk is rechts de nieuw op te trekken meergezinswoning aan de zijgevel maar 29,cm meer dan wat normaal wordt geacht in Gent en aan de linkerzijde is dat 3 cm. Al bij al zeer beperkt te noemen en absoluut aanvaardbaar.

De dakverdieping gaat eveneens uit van een bouwdiepte van 12,00 m aan de rechterzijde en 10,51m aan de linkerzijde, met achteraan een insnijdend dakterras tot op 2 m afstand van de linkerzij-perceelgrens.

Ten over staan van de vorige aanvraag is de diepte aan de linkerzijde beperkt.

Deze bouwdieptes kunnen worden aanvaard.

De Stad Gent beschikt over een 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018 en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is geen op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wel rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2^o a) VCRO.

Volgens de parkeerrichtlijnen van de stad zijn er voor de meergezinswoning minimum 24 fietsparkeerplaatsen noodzakelijk en minimum 5 autoparkeerplaatsen.

Het project voorziet in 3 autoparkeerplaatsen op 2 achter elkaar gelegen autoliften.

Omdat dit aantal te weinig is volgens de richtlijnen wordt daarenboven ingezet op een systeem met een deelwagen.

Op de voorste lift kan slechts één auto staan, de deelwagen.

Op de achterste lift kunnen 2 auto's van bewoners staan.

De plaatsen op de lift zijn beperkt qua hoogte. De auto die onderaan staat op de achterste lift heeft grafisch gemeten een vrije hoogte van 1,57 m. Hoewel dit voor bepaalde automodellen te weinig is, kan dit voor de meeste auto's volstaan.

Om de wagens van de bewoners uit de garage te rijden moet de voorste lift van de deelwagen omhoog staan (in de vorige aanvraag was dit naar beneden, in een schacht) zodat de bewoner achterwaarts, met een helling van ca. 9 % omhoog, onder de lift (beschikbare breedte tussen de steunpalen niet aangeduid) de straat kan oprijden.

De personen die de deelwagen gebruiken, worden dus geacht met de lift te kunnen werken (wanneer de auto omhoog staat) én toegang tot de garage te hebben.

De deelwagen is bedoeld voor de bewoners zodat kan verwacht worden dat zij op de hoogte zijn van de werking, die vrij intuïtief zal zijn.

Volgens de figuren in het plan met bestandsnaam BA_Kliniekstraat_S_N_Doorsnede NT.pdf kan de deelwagen niet omhoog geplaatst worden als de sectionaalpoort open staat (de auto botst dan met de bovenzijde tegen de in horizontale stand opgehangen poort), hetgeen het voor de gebruikers van de achterste 2 parkeerplaatsen onmogelijk maakt hun auto in of uit de garage te rijden zonder de deelwagen eerst buiten en dan terug binnen te plaatsen.

Dit euvel werd door een gewijzigde PIV opgelost door het voorzien van een ander type poort, een type dat wel de beoogde bewegingen toelaat.

Hetzelfde geldt voor de fietsenstalling in de meergezinswoning, die volledig bestaat uit een dubbellaags fietsparkeersysteem, met 11 plaatsen onderaan en 10 plaatsen erboven.

Zowel de onderste als de bovenste rij fietsen bestaat uit een hoog-laag systeem, met een as-op-asafstand van 50 cm is, hetgeen volstaat volgens de richtlijnen.

Omtrent dubbellaagse fietsenstallingen vermelden de parkeerrichtlijnen van Stad Gent het volgende:

"Bij dubbellaagse fietsparkeersystemen worden fietsen in twee verdiepingen boven elkaar gestald. Dit systeem is niet ideaal, omdat vooral de bovenste fietsparkeerplaatsen een grotere krachtspanning vereisen die niet iedereen aankan. Daarom mag een dubbellaags fietsparkeersysteem nooit het enige type fietsenstalling zijn dat in een fietsenberging wordt gebruikt. Dit type wordt steeds gecombineerd met een fietsenstalling op één niveau of met een hoog- laagstelsel. Het aantal plaatsen van een dubbellaags fietsparkeersysteem (zowel in de boven- als de benedenverdieping) mag nooit hoger zijn dan 40% van het totale aantal fietsparkeerplaatsen in de fietsenberging."

De fietsenberging in het gebouw bestaat louter uit een dubbellaags fietsparkeersysteem, dit is strijdig met bovenvermelde stedelijke richtlijnen.

In de tuinzone is evenwel een bijkomende zeer omvangrijke fietsenberging voorzien van 17m op 3 m. Voor de nog 3 ontbrekende fietsstelplaatsen wordt in het eigen gebouw ruimte voorzien, waarvan er minstens 2 verplicht voor buitenmaatse fietsen moeten zijn.

2.6.5 Gewijzigde projectinhoud PIV5

Op 13 oktober 2025 werd de gewijzigde projectinhoud PIV5 op het Omgevingsloket geplaatst.

Het gaat om volgende wijzigingen (vermeld in replieknota van 29 september 2025):

- De sectionaalpoort van de meergezinswoning wordt vervangen door een rolpoort;
- De wadi wordt aangepast naar een infiltratieoppervlakte van 7,84 m² en een buffervolume van 4.079 liter.
- De bouwdiepte van de hoofdbouw van de links aanpalende woning Kliniekstraat 50 wordt gecorrigeerd naar 8,48 m (in PIV4 waren beide vermelde dieptes, nl. 8,11 m op de terreinprofielen en 9,00 m op de grondplannen, dus foutief).

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in. Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

De gewijzigde projectinhoud werd op 15 oktober 2025 aanvaard.

Er dient geen nieuw openbaar onderzoek georganiseerd te worden, noch dienen nieuwe adviezen gevraagd.

Met de wijzigingen wordt tegemoet gekomen aan de bemerkingen m.b.t. de watertoets (wadi was iets te klein), het niet correct aangeduid staan op de plannen van de bouwdiepte van de links aanpalende hoofdbouw en het feit dat volgens de ingediende plannen de auto op de voorste autolift tegen de geopende sectionaalpoort zou botsen als deze omhoog moet om een auto van de tweede autolift door te laten.

Voorts wordt in de replieknota bevestigd dat de 'deelwag' enkel bedoeld is voor de toekomstige bewoners van het appartementsgebouw.

De stedelijke parkeerrichtlijn gaat ervan uit dat de toekomstige bewoners van de 7 appartementen over 5 auto's zullen beschikken waarvoor parkeerplaats op eigen terrein moet voorzien worden.

Omdat slechts 3 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien worden, waarvoor dan nog 2 autoliften nodig zijn, gaan de ontwerper en het CBS ervan uit dat 3 van de 5 gezinnen/personen waarvan verwacht wordt dat zij over een eigen auto zullen beschikken, deze zullen inruilen voor een gezamenlijke deelwag, zodat er geen auto's van de toekomstige bewoners op het openbaar domein zullen moeten parkeren.

Deze aanname kan worden aanvaard.

Inzake plaats voor buitenmaatse fietsen moeten de toekomstige bewoners zich richten op een fietsenberging in het binnengebied.

2.6.6 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag is volgens de gewijzigde PIV5 in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

2.7 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.7.1 Bespreking milieuhygiënische aspecten

De milieuhygiënische impact van de warmtepompen is beperkt tot mogelijke geluidshinder voor de omgeving.

In het aanvraagdossier wordt hierover het volgende gesteld:

Er worden geen specifieke geluidsemissies of trillingen verwacht ten gevolge van de exploitatie van de inrichting. Er zijn op dat vlak dan ook geen negatieve effecten te verwachten. Er is geen geluidsstudie uitgevoerd.

Uit de bijgevoegde technische fiche van de voorziene warmtepompen (bodem/water-warmtepomp geoTHERM VWS 36/4.1 van Vaillant) blijkt een maximaal geluidsvermogen van de warmtepomp van 41,1 dB(A). De buitenunits bevinden zich volgens de ingediende plannen allen op minstens 2m van de aanpalende burelen waarbij geen afscherming is voorzien. Op basis van de afstandsreductie van het geluid waarbij geen demping in rekening wordt gebracht ($L_p = L_w - 10 \log 4\pi r^2$) bekomt men een geluidsdrukkniveau op 2m van ca. 24,1 dB(A). Zelfs indien alle 7 de warmtepompen gelijktijdig op maximaal vermogen zouden draaien zal nog voldaan worden aan de richtwaarden voor geluid in woongebied van 45 dB(A) (overdag) – 40 dB(A) ('s avonds) – 35 dB(A) ('s nachts).

Het maximaal geluidsvermogen van de warmtepompen wordt vastgelegd in de bijzondere voorwaarden evenals de minimale afstand van 2m tot de woningen van de burelen.

Als koelmiddel wordt R410A (mengsel van 50% difluormethaan en 50% pentafluorethaan) gebruikt. Dit is een nog steeds toegelaten koelmiddel ondanks zijn relatief hoge GWP-waarde van 2.088.

Tot slot wordt nog meegegeven dat de beroepsargumenten geen betrekking hebben op de milieuhygiënische aspecten.

2.7.2 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan akte genomen worden van de door TROFP met inrichtingsnummer 20241217-0099 volgende klasse 3 iioa:

16.3.2°a) (3)

7 individuele warmtepompen met elk een vermogen van 1,5 kW (1 per wooneenheid)

totaal: 10,5 kW

voor een termijn van onbepaalde duur onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Geluidsvermogen warmtepomp

Het maximaal geluidsvermogen van de warmtepompen bedraagt 41,1 dB(A).

2. Plaatsing buitenunits warmtepompen

De buitenunits van de warmtepompen worden op minstens 2m van de woning van de dichtste burens geplaatst.

2.8 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer te verwijzen naar de gewijzigde PIV die ingediend werd om tegemoet te komen aan het advies van de POA, dat tal van gunstige adviezen bevatte, dat een specialist in autoliften voorzien wordt, dat ruimte voor buitenmaatse fietsen voorzien wordt in een van de gebouwen, dat de stad Gent gunstig adviseerde, dat ook de Wadi opgelost werd, dat de bovenverdiepingen inderdaad een fout bevatten, dat in de gewijzigde PIV de plannen aangepast werden, zodat de bouwdiepte van 8,48 ingetekend werd, dat de meerdiepte daardoor groter wordt, dat 2,03m wordt aangebouwd, waarna een omboging voorzien wordt, om de bouwdiepte te beperken ten opzichte van de buur, ook wordt aan de terrassen een groenscherm uitgewerkt naar de burens, dat in de collectieve groenzone een fietsenberging voorzien wordt.

De derden stellen onder meer dat ondanks het omplooien van het gebouw wel nog gepercipieerd zal worden als veel dieper, dat er sowieso inkijk zal zijn, dat de garages pertinent onveilig zijn, dat achteruit de garage uitrijden niet wenselijk is, dat onduidelijk is hoe de lift kan bediend worden, dat het een volumineus geheel zal worden, waarvan niet begrepen wordt hoe dat kan aanvaard worden. De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar verantwoorden.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024166209 ingediend door Trofp bv, kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024166209 ingediend door Trofp bv wordt een omgevingsvergunning verleend volgens projectinhoud officieel PIV 5.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

Voorwaarden uit 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 3.006,30 liter en een minimale oppervlakte van 7,28 m². 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: de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting en 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 50 cm (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 20 cm 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/keuringprivéwaterafvoer.

- 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, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Oprit:

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

Hou rekening met 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-entrillingen>)."

- De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Er wordt akte genomen van de door exploitant TROFP met inrichtingsnummer 20241217-0099 exploitant: TROFP op Gent, Afd. 22, Sectie B, nrs. 337H, 337K, gemelde klassie 3 iioa: 16.3.2°a) (3)

7 individuele warmtepompen met elk een vermogen van 1,5 kW (1 per wooneenheid)

totaal: 10,5 kW

voor een termijn van onbepaalde duur onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden: Milieuvoorwaarden

Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Geluidsvermogen warmtepomp

Het maximaal geluidsvermogen van de warmtepompen bedraagt 41,1 dB(A).

2. Plaatsing buitenunits warmtepompen

De buitenunits van de warmtepompen worden op minstens 2m van de woning van de dichtste burens geplaatst.

Artikel 3

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegenaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegenaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van

een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 inkennistelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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 gedeeltes, 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.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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 laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het [digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges](#), of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter