



---

**2024\_CBS\_10539 OMV\_2024106001 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een kantoorruimte op het gelijkvloers met bovenliggend 6 appartementen en een kelderparking - zonder openbaar onderzoek - Celine Dangottestraat en Gentstraat, 9041 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 31 oktober 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

BUSINESS DEVELOPMENT & INVESTMENT NV met als contactadres Beekstraat 46D, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024106001) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 augustus 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een kantoorruimte op het gelijkvloers met bovenliggend 6 appartementen en een kelderparking
- Adres: Celine Dangottestraat en Gentstraat lot 82, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 1680K5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 september 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 oktober 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag betreft een nieuwbouwproject op een braakliggend terrein op de hoek van de Gentstraat en de Céline Dangottestraat in Oostakker. Het project maakt deel uit van een grote verkaveling tussen de Gentstraat en de Wolfputstraat.

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

Met deze aanvraag wordt het bouwen van een gemengd project met handelsruimte op het gelijkvloers met appartementen op de verdieping gevraagd. Het gebouw heeft een diepte van 12m op zowel het gelijkvloers als de verdieping en bestaat uit 2 bouwlagen afgewerkt met een afgetopt hellend dak. Er wordt een afstand van 4m gehouden tot de perceelsgrenzen.

#### ***Kelder***

Er wordt een ondergrondse parking voorzien met 9 parkeerplaatsen, 6 berguimtes en een technische berging. De inrit naar de parking situeert zich langs de Céline Dangottestraat uiterst rechts in het gebouw.

#### ***Gelijkvloers***

De handelsruimte op het gelijkvloers heeft een oppervlakte van 256,70 m<sup>2</sup> en is toegankelijk via zowel de Gentstraat als de Céline Dangottestraat.

Aan de linkerkant van het gebouw langs de Gentstraat wordt een pad dat naar de inpandige fietsenberging en de inkomhal van de meergezinswoning loopt. De fietsenberging is 41 m<sup>2</sup> groot en biedt ruimte voor ca. 22 fietsen.

#### ***Verdieping***

Op de eerste verdieping worden 3 appartementen ingericht:

- 2-slaapkamerappartement met een oppervlakte van 77 m<sup>2</sup>
- 3-slaapkamerappartement met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>
- 3-slaapkamerappartement met een oppervlakte van 122 m<sup>2</sup>

Op de tweede verdieping, onder het hellend dak, worden ook drie appartementen ingericht.

Volgende oppervlaktes zijn berekend onder een vrije hoogte van 1,80 m.

- 1-slaapkamerappartement met een oppervlakte van 63 m<sup>2</sup>
- 2-slaapkamerappartement met een oppervlakte van 71 m<sup>2</sup>
- 3-slaapkamerappartement met een oppervlakte van 98 m<sup>2</sup>

Alle appartementen worden voorzien van een semi-inpandig terras.

#### ***Dak***

Het platte dak wordt aangelegd als groendak (194 m<sup>2</sup>).

### *Riolering*

Er wordt een hemelwaterput met een volume van 25.000 l geplaatst en twee septische putten met volumes van 4000 l en 3000 l. De riolaansluiting gebeurt langs de Gentstraat.

Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) aangelegd achter het gebouw met een buffervolume van 8735 l en een oppervlakte van 21,20 m<sup>2</sup>.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

\* Op 18/07/2024 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een kantoorruimte op het gelijkvloers met bovenliggend 6 appartementen en een kelderparking. (OMV\_2024040531)

### Verkavelingsvergunningen

\* Op 27/05/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het verdelen van gronden in 1 lot voor open bebouwing, 18 koppelwoningen, 63 groepswoningen en 3 appartementsgebouwen. (2010 OO 457/00)

\* Op 30/11/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor lot 82. (OMV\_2023096915, intern nr. 2023 OO 457/01)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### **3.1. Brandweerzone Centrum**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 19 september 2024 onder ref. 072809-002/LA/2024:

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

*Bijzondere aandachtspunten:*

- *Het sas van de lift dient in de ondergrondse bouwlaag omsloten te zijn door wanden EI 60. De toegangsdeuren tussen het compartiment en het sas hebben EI1 30 en zijn zelfsluitend of zelfsluitend bij brand. Als de oppervlakte van het sas kleiner is dan de oppervlakte van de kooi van de lift is de toegangsdeur tussen het compartiment en het sas, een bij brand zelfsluitend draaideur EI1 30 bediend door een branddetectie-installatie die minstens het volgende omvat:
  - o *een rookdetectie in de schacht;*
  - o *en een rookdetectie in het compartiment in de omgeving van de toegangsdeur tot het sas.**

#### **3.2. Farys**

**Gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 25 september 2024 onder ref. AD-24-555 – 2de advies:

Drinkwater

*We hebben geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een meergezinswoning (kantooruimte op het gelijkvloers met bovenliggend 6 appartementen en een kelderparking). Ons advies is gunstig.*

**3.3. Fluvius**

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 10 september 2024 onder ref. 5000078408:

*Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.*

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

*De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.*

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

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

**Tellerlokaal:**

*Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.*

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

**Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:**

*Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.*

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

### **3.4. Proximus**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 9 oktober 2024 onder ref. JMS 617962:

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

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via [www.proximusforrealestate.be/bouwen](http://www.proximusforrealestate.be/bouwen).
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [werven.a12@proximus.com](mailto:werven.a12@proximus.com).

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

### **3.5. Wyre**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 4 september 2024:

Netuitbreiding nodig:

*Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

- Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken. De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:  
Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10  
[cbs@wyre.be](mailto:cbs@wyre.be).

*Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*

*Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.*

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

## 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

### 4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', in Deelproject Wolput (1A) (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in **Stedelijk woongebied**.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

### 4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. OMV\_2023096915, intern nr. 2023 OO 457/01 van 30 november 2023). De aanvraag heeft betrekking op lot Lot 82. De zonering volgens deze verkaveling is **zone voor alleenstaande woning met mogelijkheid voor handel en diensten**.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling

### 4.3. Verordeningen

#### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met volgende artikels:

- **Artikel 2.10** – Helling bij opritten

*Een oprit naar de openbare weg mag over een afstand van 5 meter vanaf de rooilijn slechts een maximale helling van 4 % hebben.*

*Voor opritten leggen we een maximaal hellingspercentage op. Op die manier beschikt een omhoog of omlaag rijdende auto op privaat domein over een vlakkere zone om zich op een veilige manier op de openbare weg te begeven.*

De eerste 3 m van de oprit heeft een hellingspercentage van 10% omhooggaand vanaf de rooilijn. De volgende 2 m wordt aangelegd met een neerwaartse helling van 4%.

- *Gevraagde afwijking:*

De inrit naar de kelder loopt naar boven richting gebouw. Gemiddeld bedraagt de eerste 5 m 4% maar dalend naar de straat toe. De in de NEN gevraagde licht oplopende zone aan het eind van een helling is bedoeld voor auto's die zonder zicht naar boven schieten. Bij een dalende helling is dit probleem er niet. Het plafond van een deel van de kelder ter hoogte van de inrit werd verhoogd, hierdoor is er in de handelsruimte plaatselijk een verhoog van 35 cm.

- *Beoordeling van de afwijking:*

Omwille van de overstromingsgevoeligheid van het perceel werd het gebouw hoger geplaatst waardoor er eerst omhoog gereden moet worden vooraleer de parking binnengegaan wordt.

In principe zou het gebouw 60 cm boven de as van de weg moeten staan om het risico voor overstroming tot het minimum te beperken. In voorliggende aanvraag wordt het gebouw boven overstromingspeil geplaatst maar nog binnen het in de verkaveling toegestane peil ( +0.35 cm boven de as van de weg = peil rand perceel ). Er kan akkoord worden gegaan met het voorliggend voorstel om het gebouw lager te bouwen, echter wordt erop gewezen dat dit een verhoogd risico op overstroming met zich meebrengt doordat het gebouw niet op een hoger niveau wordt geplaatst. Hierdoor kan het bij hevige regenval of stijgende waterstanden kwetsbaarder zijn voor wateroverlast. Het verlagen van de inrit naar de ondergrondse parking om te kunnen voldoen aan artikel 2.10 van het Algemeen Bouwreglement vergroot het risico op overstroming. Omwille van bovenstaande redenen kan de afwijking toegestaan worden.

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

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

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

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.  
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

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

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van de stad Gent (Beke). Het project ligt in de nabije omgeving van de waterloop. De afstand is groter dan 5 meter van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van derde categorie.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming) en klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel braakliggend.

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

##### ***Droogte***

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

### Gescheiden stelsel

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

### Verharding

De verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen / of kan afwateren naar de omgeving.

Het betreft het pad naar de ingang van de appartementen en de handelszaak.

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad moet minder dan 2% bedragen.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Bij verhardingen met natuurlijke infiltratie in de onverharde omgeving mag er geen afvoersysteem worden aangelegd. Ze moet kunnen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

De afdek van de kelder (9,20 m<sup>2</sup>) wordt in rekening gebracht bij de dimensionering van de infiltratievoorziening. Deze dient of kan afwateren naar de onverharde omgeving dus dient niet in rekening gebracht te worden.

### Hemelwaterput en groendak

Er wordt een groendak (175 m<sup>2</sup>) voorzien. Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m<sup>2</sup>.

Er wordt een schuine dakoppervlakte van 187 m<sup>2</sup> aangesloten op een hemelwaterput van 25 m<sup>3</sup> (15 + 10 m<sup>3</sup>). Het is niet duidelijk of het groendak ook wordt aangesloten op de hemelwaterput. Indien dit het geval is moet, opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie. De hemelcisternen lopen over in een infiltratiekom.

Alle wooneenheden (6) worden aangesloten op het hemelwater (sanitair + dienstkraan aansluiting wasmachine). Er wordt 1 dienstkraan voor het onderhoud van het gebouw voorzien en 1 sanitair aansluiting voor de diensten/handel (gelijkvloerse verdieping).

Er dient nog een bijkomende buitendienstkraan voorzien te worden voor onderhoud van de omgevingsaanleg. Het opgevangen hemelwater dient immers maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.



Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 83 990l/maand. De inschatting is niet realistisch. Uit eigen berekeningen zal er eerder een hergebruik van circa 20 m<sup>3</sup>/maand mogelijk zijn (sanitair handel: 340 l/maand, sanitair alle wooneenheden: 10 200 l/maand, aansluiting alle wasmachines wooneenheden: 9 000 l/maand, schoonmaak gemene delen: 320 l/maand.). Het hergebruik staat in verhouding met de aangesloten dakoppervlakte (187 m<sup>2</sup>), het groendak mag aangesloten worden, en de hemelwaterput van 25 m<sup>3</sup>.

#### Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (infiltratiekom).

De dimensionering dient gebaseerd op volgende afwaterende oppervlakten: groendak/2 (87,5 m<sup>2</sup>) + schuine dakoppervlakte (187 m<sup>2</sup>) – aantal op de hemelwaterput aangesloten wooneenheden (hergebruik voor sanitair en wasmachine) (6 x 30 m<sup>2</sup> = 180 m<sup>2</sup>) + de inrit van de ondergrondse parkeergarage (12 m<sup>2</sup>) = 94,5 m<sup>2</sup>

De voorziening dient een inhoud te hebben van 3.118,5 liter en een oppervlakte van 7,56 m<sup>2</sup>. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 8.735 liter en een oppervlakte van 21,2 m<sup>2</sup>. De infiltratiekom loopt over naar de openbare riolering.

Het dossier bevat geen detailplannen van de infiltratiekom. Vermits het dossier geen grondwaterpeilmeting en infiltratieproeven bevat, mag de infiltratiekom niet dieper dan 50 cm onder het maaiveld aangelegd worden. Op deze manier kan er vanuit gegaan worden dat infiltratie gegarandeerd is.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

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

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

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

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

### **5.3. Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.4. Overstromingen**

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans (huidig klimaat) ter hoogte van het project.

##### Compensatie ingenomen ruimte voor water

Het doel van compensatie van overstromingsruimte is om achteruitgang van het watersysteem of schade aan derden te vermijden. Het gebouw en de paden die toegang verlenen tot het gebouw, nemen een oppervlakte in van circa (240 + 20) 260 m<sup>2</sup> in het overstromingsgebied (middelgrote kans huidig klimaat).

Het gemiddeld overstromingspeil op het perceel bedraagt circa 30 cm boven het maaiveld.

Compensatievolume te voorzien: 280 m<sup>2</sup> x 0,30 m = 84 m<sup>3</sup>.

Het compensatievolume inname ruimte voor water mag gecombineerd worden met de infiltratievoorziening (GSVH). Het compensatievolume dient gerealiseerd te worden boven de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel. Het onderhoud van het compensatievolume is te allen tijde een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer of diegene die daartoe is aangeduid.

De compensatie gebeurt door onmiddellijk aansluitend bij de op te hogen zone een afgraving uit te voeren. De compensatie strekt zich uit over een oppervlakte van 170 m met een afgravingdiepte van 0,5 m, wat resulteert in een nuttig bergingsvolume van 85 m. Dit nuttig bergingsvolume volstaat om het verlies van 84 m<sup>3</sup> te compenseren.

##### Overstromingsveilig bouwen

###### *Vloerpas*

Om te vermijden dat initiatieven worden ontwikkeld die naderhand getroffen worden door waterschade, is het belangrijk een inschatting te maken van een overstromingsveilige hoogte voor de vloerpas. Als veilig peil wordt beschouwd:

Overstromingspeil of waterdiepte in het overstroombaar gebied pluviaal met middelgrote kans bij het huidig klimaat + 30 cm. Door het peil op deze manier vast te leggen is het gebouw beschermd tegen overstromingen in het huidige klimaat. Bovendien wordt door 30 cm bij te tellen bij het overstromingspeil ook het mogelijk schadelijk effect van golfslag mee in rekening gebracht en wordt door deze veiligheidsmarge ook rekening gehouden met klimaatscenario's die erop wijzen dat de impact van overstromingen in de toekomst kan toenemen.

Aangezien schade aan infrastructuur door overstromingen groot kan zijn, is het te verantwoorden deze veiligheidsmarge van 30 cm te voorzien.

In de geweigerde beslissing (OMV\_2024040531) werd er gevraagd het gebouw hoger aan te zetten zijnde 60 cm boven de as van de weg. In voorliggende aanvraag wordt het gebouw boven overstromingspeil geplaatst maar nog binnen het in de verkaveling toegestane peil ( +0.35 cm boven de as van de weg = peil rand perceel ). Er kan akkoord worden gegaan met het voorliggend voorstel om het gebouw lager te bouwen, echter wordt erop gewezen dat dit een verhoogd risico op overstroming met zich meebrengt doordat het gebouw niet op een hoger niveau wordt geplaatst. Hierdoor kan het bij hevige regenval of stijgende waterstanden kwetsbaarder zijn voor wateroverlast.

###### *Ondergrondse constructie*

Er wordt in het project een ondergrondse parkeergarage/berging voorzien. Dit wordt afgeraden.

Indien het plaatsen van de ondergrondse constructie toch noodzakelijk is, dient de inrit van de parking beschermd te worden tegen de instroom van water. Inspiratie: <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Een degelijk onderhoud van deze systemen is cruciaal. Evenals het accuraat handelen bij dreiging tot wateroverlast. Dit wordt opgenomen als voorwaarde.

Bijkomende voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

- De ondergrondse constructie dienen waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen
- Bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen
- De waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen
- Er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer
- Terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten.
- Het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen.

#### **5.5. Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.6. Conclusie**

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

### **6. NATUURTOETS**

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70.000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

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

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

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Er is geen waardevol groen aanwezig op het perceel.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

## **8. BEKENDMAKING**

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

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met een functionele gelijkvloerse verdieping (inrichting als handelspand). Het gebouw heeft een oppervlakte van ca. 370 m<sup>2</sup> op een perceel van 810 m<sup>2</sup> groot.

### *Functionele inpasbaarheid*

De verkaveling laat het toe om op dit perceel een meergezinswoning te bouwen waarbij de gelijkvloerse verdieping wordt ingezet voor handel of diensten.

In de vorige aanvraag werd hier een kantoor- of dienstruimte voorzien. We waren toen van mening dat we hier een functie willen met een kleinere mobiliteitsimpact dan een kantoorruimte en dat de keuze voor een handelsruimte steeds open gehouden moet worden. Met deze vergunningsaanvraag komen ze hieraan tegemoet.

### *Interne woonkwaliteit*

Het aantal woonentiteiten staat bovendien in verhouding tot de omvang van het pand. Er wordt een goede mix voorzien inzake oppervlakte. De geplande appartementen zijn voldoende ruim en worden van genoeg rechtstreeks daglicht voorzien. De algemene interne woonkwaliteit van de appartementen kan gunstig worden geëvalueerd.

### *Aspect openbaar domein*

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer. Het pad naar de handelsruimte langs de Gentstraat wordt bijgevolg niet toegestaan. Het handelspand zal langs de Gentstraat bereikbaar zijn via het pad aan de linkerzijde dat langs de gevel van het gebouw loopt. De trap naar de ondergrondse parking die boven komt langs de Celine Dangottestraat zal bereikbaar zijn via een pad langs de gevel tot aan de toegang naar de handelsruimte langs de Celine Dangottestraat. **Beide paden zijn indicatief weergegeven op het plan van het gelijkvloers.**

### *Aspect mobiliteit*

Bij het beoordelen van het parkeerluik houden we rekening 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 worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

1. Type functie: wonen + commerciële dienstverlening (op de plannen staat 'handelsruimte', maar in de beschrijvende nota gaat het over 'kantoren; we hanteren 'commerciële dienstverlening' aangezien deze functie zich tussen 'handel' en 'kantoren' bevindt)
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 1 appartement met 1 slaapkamer, 2 appartementen met 2 slaapkamers, 3 appartementen met 3 slaapkamers + ca. 226 m<sup>2</sup> commerciële ruimte

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de richtlijnen minimaal 20 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners en 4 voor het personeel van de commerciële ruimte. Aangezien er volgens de richtlijnen in totaal minder dan 5 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten worden voorzien, hoeven deze niet gerealiseerd te worden. In totaal moeten dus minimaal 24 fietsparkeerplaatsen worden voorzien.

Daarnaast moeten ook minimaal 5 en maximaal 12 autoparkeerplaatsen worden voorzien voor de bewoners. Voor het personeel moeten minimaal 5 en maximaal 7 autoparkeerplaatsen worden voorzien. Aangezien er minder dan 5 parkeerplaatsen voor de bezoekers van de woon- en commerciële functie moeten worden voorzien, hoeven deze niet gerealiseerd te worden. In totaal moeten dus minimaal 10 en maximaal 19 autoparkeerplaatsen worden voorzien.

- *Fietsparkeren*

De ingetekende fietsparkeerplaatsen voldoen niet aan de stedelijke ontwerprichtlijnen. Het gangpad achter de lange reeks fietsparkeerplaatsen is te smal, omdat er daar nog 7 fietsparkeerplaatsen ingetekend zijn. Deze zone dient vrij te blijven om het gebruiksgemak van de lange reeks fietsparkeerplaatsen te garanderen. **Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.**

In de fietsenberging dienen conform de parkeerrichtlijnen ook 2 parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien te worden. De parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen hebben een breedte van 1 m en een diepte van 2,50 m. In de breedte die overblijft (7,29 m) kunnen -rekening houdend met hoog-laagsysteem en een as-op-asafstand van 0,50 m 14 fietsparkeerplaatsen worden geplaatst. **Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.**

Aangezien er in pandig te weinig fietsparkeerplaatsen kunnen worden voorzien, moeten er in de voortuin ook een aantal fietsparkeerplaatsen worden ingericht (zie onderstaande afbeelding). Deze fietsparkeerplaatsen dienen haaks op het pad naar de inkom van de commerciële functie geplaatst te worden. Op die manier kunnen ze als bezoekersfietsparkeerplaatsen functioneren. Rekening houdend met een hoog-laagsysteem en een as-op-asafstand van 0,50 m, kunnen er hier 5 à 6 fietsparkeerplaatsen worden voorzien. Op die manier is het totaal aantal fietsparkeerplaatsen op het perceel nagenoeg in overeenstemming met de stedelijke parkeerrichtlijnen. **Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.**

- *Autoparkeren*

Er worden in totaal 9 parkeerplaatsen voorzien. Strikt genomen is er dus één parkeerplaats tekort. Deze afwijking is echter om meerdere redenen aanvaardbaar. Het betreft een miniem tekort, het perceel is gelegen aan een primaire stedelijke fietsroute en er bevindt

zich een bushalte op 80 m van de site, waardoor de bereikbaarheid van het perceel niet afhankelijk is van de wagen. Een aantal parkeerplaatsen kunnen dubbel worden gebruikt (bv. overdag door een personeelslid en 's avonds door een bewoner).

- *Circulatie*

Met betrekking tot de circulatie van en naar het perceel zijn in vergelijking met vorige aanvraag alle probleempunten opgelost. De autoparkeerplaats op maaiveldniveau die haaks op de Gentstraat (= primaire stedelijke fietsroute) werd voorzien, is weggelaten. De ruimte tussen de helling naar de ondergrondse parkeerplaats en het openbaar domein is aangepast. De nieuwe situatie is nog niet volledig in overeenstemming met de richtlijnen, maar garandeert wel voldoende verkeersveiligheid.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

## **CONCLUSIE**

---

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

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

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

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

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

- OMV\_2024106001 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een kantoorruimte op het gelijkvloers met bovenliggend 6 appartementen en een kelderparkeergarage aan BUSINESS DEVELOPMENT & INVESTMENT nv (O.N.:0425797732) gelegen te Celine Dangottestraat - en Gentstraat lot 82, 9041 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

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

**Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

**Externe adviezen:**

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 19 september 2024 met kenmerk 072809-002/LA/2024).
- De voorwaarden uit het advies van **Fluvius** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 september 2024 onder ref. 5000078408).
- De voorwaarden uit het advies van **Proximus** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 oktober 2024 onder ref. JMS 617962).
- De voorwaarden uit het advies van **Wyre** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 september 2024).

**Verharding:**

Het pad in de voortuin ter hoogte van de toegang tot de handelsruimte langs de Gentstraat kan niet aangelegd worden.

**Openbaar domein:**

**- Opbouw:**

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

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

**- Openbare verlichting:**

Voor het **verplaatsen** van de verlichtingspaal voor het perceel moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Alle verplaatsingen gebeuren enkel voor zover ze technisch haalbaar zijn en dit bepaald door Fluvius.

Na schriftelijk akkoord van de aanvrager wordt opdracht gegeven aan Fluvius om de werken uit te voeren. De aannemer van Fluvius heeft **2 maanden** doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De paal mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius verplaatst worden.

Het verplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement van de Stad Gent.

**- Oprit:**

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4 m op het openbaar domein worden toegestaan en dit in de Celine Dangottestraat voor de ondergrondse parking. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer. Het pad naar de handelsruimte langs de Gentstraat wordt bijgevolg niet toegestaan.

**Riolering:**

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

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

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

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen)). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele



voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

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

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te scherm.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden:

[www.farys.be/richtlijnengeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnengeurhinder).

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

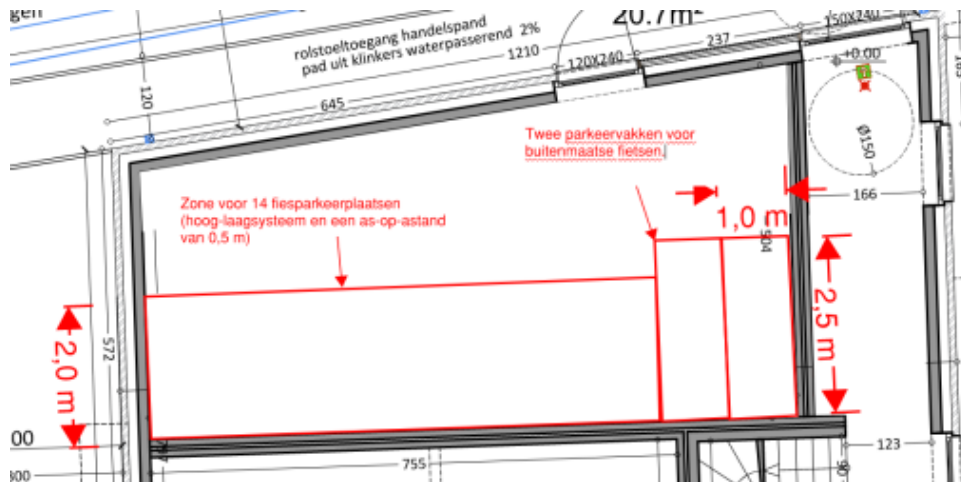
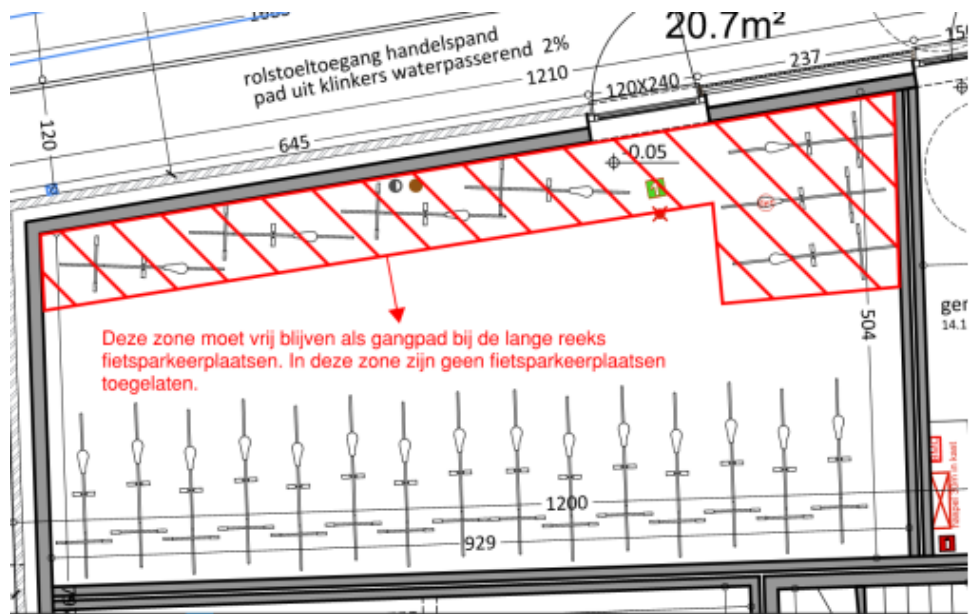
Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

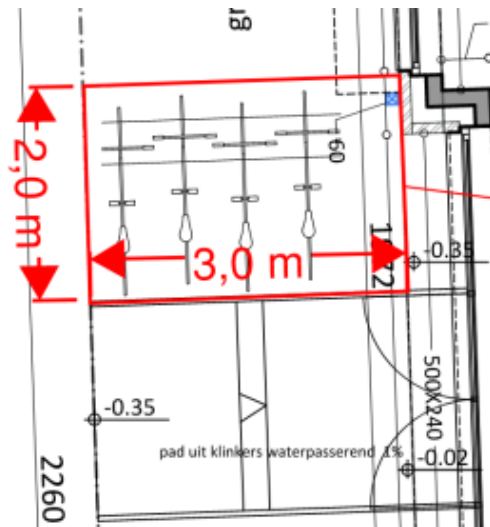
Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

#### **Fietsparkeren:**

- De netto vrije doorgang van de deur naar de fietsenberging dient minimaal 1,10 m breed te zijn.
- De inpandige fietsenberging moet worden ingedeeld zoals beschreven en afgebeeld in onderstaande afbeelding. De twee parkeervakken voor buitenmaatse fietsen dienen visueel aangeduid te worden op de grond (bv. door witte omlijning of een opvallend kleur in combinatie met een symbool van buitenmaatse fietsen).



- Er dienen 5 a 6 fietsparkeerplaatsen haaks op het pad naar de inkom langs de Celine Dangottestraat te worden geplaatst. Deze fietsparkeerplaatsen hebben een diepte van minimaal 2 m en moeten beschikken over een as-op-asafstand van minimaal 0,50 m volgens volgend principe:



### **Verharding:**

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad moet minder dan 2% bedragen.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Bij verhardingen met natuurlijke infiltratie in de onverharde omgeving mag er geen afvoersysteem worden aangelegd. Ze moet kunnen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

### **Hemelwaterput en groendak:**

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

Er wordt een schuine dakoppervlakte van 187 m<sup>2</sup> aangesloten op een hemelwaterput van 25 m<sup>3</sup> (15 + 10 m<sup>3</sup>). Het is niet duidelijk of het groendak ook wordt aangesloten op de hemelwaterput. Indien dit het geval is moet, opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Er dient nog een bijkomende buitendienstkraan voorzien te worden voor onderhoud van de omgevingsaanleg. Het opgevangen hemelwater dient immers maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

### **Infiltratievoorziening:**

De infiltratiekom mag niet dieper dan 50 cm onder het maaiveld aangelegd worden.

**Ondergrondse constructie:**

De ondergrondse constructie dient uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

**Ligging in overstromingsgebied:**

De inrit van de parking dient beschermd te worden tegen de instroom van water. Inspiratie:

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Een degelijk onderhoud van deze systemen is cruciaal. Evenals het accuraat handelen bij dreiging tot wateroverlast.

Bijkomende voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

- De ondergrondse constructie dienen waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen
- Bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen
- De waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen
- Er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer
- Terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten.
- Het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen.

**Geluid:**

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' moet nageleefd worden.

**Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

**Huisnummering:**

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

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

**Openbaar domein:**

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

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

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

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

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

#### **Bouwlijn:**

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte ([landmeetcel@stad.gent](mailto:landmeetcel@stad.gent)).

#### **Overstromingsveilig bouwen**

##### **Vloerpas**

Er kan akkoord worden gegaan met het voorliggend voorstel om het gebouw lager te bouwen, echter wordt erop gewezen dat dit een verhoogd risico op overstroming met zich meebrengt doordat het gebouw niet op een hoger niveau wordt geplaatst. Hierdoor kan het bij hevige regenval of stijgende waterstanden kwetsbaarder zijn voor wateroverlast.

### **Bemaling:**

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

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

### **Grondverzet:**

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m<sup>3</sup> en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m<sup>3</sup> waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m<sup>3</sup> die in verschillende partijen kleiner dan 250 m<sup>3</sup> wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.**

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij

ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

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

#### **Artikel 100.**

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

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

#### **Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

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

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:  
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;  
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;  
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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



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

**Mededeling**

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

2024\_CBS\_10539 - OMV\_2024106001 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een kantoorruimte op het gelijkvloers met bovenliggend 6 appartementen en een kelderparking  
- zonder openbaar onderzoek - Celine Dangottestraat en Gentstraat, 9041 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024106001**

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

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

| <b>Plannen</b>                                 | <b>Hash code (base64)</b> |
|--|---------------------------|
| BA_733_P_N_00_RIOLERINGSFUNDERINGSPLAN.pdf     | /8n0HybMSgbHhQ67mugHKw==  |
| BA_733_G_N_01_VOORGEVEL ZUID.pdf               | DGxhhSBwEtu1jIKYOs0OBw==  |
| BA_733_G_N_02_VOORGEVEL WEST.pdf               | mYLkWnKaSuTF/scvvuD+fg==  |
| BA_733_G_N_03_ZIJGEVEL NOORD.pdf               | WJlpfBDOQa7F/H1CiM3rHA==  |
| BA_733_G_N_04_ACHTERGEVEL OOST.pdf             | R9xZcqoqDGOlyksd4eg0XQ==  |
| BA_733_P_N_05_DAKPLAN.pdf                      | mrjDdUyxfWr45q3/GWcZ6Q==  |
| BA_733_P_N_02_GELIJKVLOERS.pdf                 | NYsSVEfJ34jVGJRzrHnYrw==  |
| BA_733_P_N_04_NIVEAU 2.pdf                     | p+HwcO8qxMASiEwyl/Nf7Q==  |
| BA_733_P_N_01_KELDER.pdf                       | hGawaFWqtd4BiUJbCk54yg==  |
| BA_733_P_N_06_BEREKENING VERHARDING EN DAK.pdf | 8vxuWfKr/70A3BVTu1F+Dg==  |
| BA_733_P_N_03_NIVEAU 1.pdf                     | /hd6EjA1glhpaDBVscql+w==  |
| BA_733_I_N_05_INPLANTING.pdf                   | vqxZVM6G+Gyqkg+28kZ97A==  |
| BA_733_L_N_01_LEGENDE.pdf                      | +xoK+edQ1aTmcgUJ6gY8cg==  |
| BA_733_S_N_01_SNEDE A.pdf                      | OtAUix4S8EOGdIJllswZ1A==  |
| BA_733_S_N_02_SNEDE INRIT.pdf                  | WpHjPIQ/FnFfaNpt3u693A==  |
| BA_733_T_N_01_TERREINPROFIELv2.pdf             | d5HwMsHJ15UemUgJ1dLyuw==  |