



---

**2024\_CBS\_07355 OMV\_2024040531 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 - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 juli 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; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend 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 weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

BUSINESS DEVELOPMENT & INVESTMENT NV met als contactadres Beekstraat 46D, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024040531) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 april 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, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nr. 1680K5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 juli 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 kantoorruimte 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 kantoor- of dienstruimte op het gelijkvloers heeft een oppervlakte van 256,70m<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 bovengrondse parkeerplaats aangelegd en een pad dat naar de inpandige fietsenberging en de inkomhal van de meergezinswoning loopt. De fietsenberging is 24m<sup>2</sup> groot en biedt ruimte voor ca. 15 fietsen.

#### ***Verdieping***

Op de eerste verdieping worden 3 appartementen ingericht:

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

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

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

Deze appartementen bevinden zich onder het hellend dak waardoor de gebruiksoppervlakte groter is. De gemiddelde vloeroppervlakte onder een hoogte van 1,80m bedraagt 88,50m<sup>2</sup>. Alle appartementen worden voorzien van een semi-inpandig terras.

#### ***Dak***

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

### *Riolering*

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

Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) aangelegd achter het gebouw met een buffervolume van 8735l en een oppervlakte van 21,20l.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Verkavelingsvergunningen

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

\* Op 09/05/2012 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verdelen van gronden in 1 lot voor op bebouwing, 18 koppelwoningen, 63 groepswoningen en 3 appartementsgebouwen. (2010 OO 457/00)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

## **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 juni 2024 onder ref. 072809-001/PJ/2024:  
*Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*
  
- **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 22 mei 2024 onder ref. 5000068922:  
*Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:  
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.*

*U wenst geen aardgas voor dit project. U dient dan wel de toekomstige perceel- of gebouweigenaars in kennis te stellen van het ontbreken van aardgas binnen dit project. Individuele klanten die na de realisatie van het project nog wensen aan te sluiten op het aardgasnet zullen de kost voor de netuitbreiding moeten dragen.*

#### *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 (17,3 kVA). 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>*

*Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen. Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... te verkrijgen. Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen. Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000068922. Samen zullen we uw project verder bespreken.*

- Geen tijdig advies van **Proximus**. De adviesvraag is verstuurd op 21 mei 2024. Op 8 juli 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 22 mei 2024 onder ref. -:  
*Netuitbreiding nodig:*  
*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 Lierssesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10*

*cbs@wyre.be.*

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

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

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

- **Gunstig advies van Farys** afgeleverd op 13 juni 2024 onder ref. -:  
*Ingevolge de aanvraag via het omgevingsloket van 21/05/2024 verlenen wij graag volgende adviezen:*  
*AD-24-555*  
*Drinkwater*  
*We hebben geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een meergezinswoning (kantoorruimte op het gelijkvloers met bovenliggend 6 appartementen en een kelderparking).*  
*Ons advies is gunstig.*  
*Riolering*  
*Met ingang van 01/01/2024 (= aanvraag advies omgevingsvergunning) behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:*  
*\* bouwdoossiers en verkavelingsdoossiers met toekomstig openbaar domein;*  
*\* bouwdoossiers en verkavelingsdoossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000m<sup>2</sup>).*  
*Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad / gemeente op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad/gemeente werd overgemaakt advies verleend worden.*

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

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

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2023 OO 457/01 van 30 november 2023). De aanvraag heeft betrekking op lot 82. De zonering volgens deze verkaveling is *zone 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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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

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

Zie waterparagraaf.

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

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

##### **Gewestelijke verordening voetgangersverkeer**

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

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

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van 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 overstrooming) en klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstrooming).

- 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 geïnfiltreerd, 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 5cm 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.

Het is niet duidelijk waar de inrit van de ondergrondse parkeergarage (12m<sup>2</sup>) naartoe afwatert (helling 5%). De oppervlakte dient in rekening gebracht te worden bij de dimensionering van de infiltratievoorziening.

De afdek van de kelder (9,2m<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 (175m<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 50l/m<sup>2</sup>.

Er wordt een schuine dakoppervlakte van 187m<sup>2</sup> aangesloten op een hemelwaterput van 25m<sup>3</sup> (15 + 10m<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 20m<sup>3</sup>/maand mogelijk zijn (sanitair handel: 340l/maand, sanitair alle wooneenheden: 10 200l/maand, aansluiting alle wasmachines wooneenheden: 9 000l/maand, schoonmaak gemene delen: 320l/maand.).

Het hergebruik staat in verhouding met de aangesloten dakoppervlakte (187m<sup>2</sup>), het groendak mag aangesloten worden, en de hemelwaterput van 25m<sup>3</sup>.

#### Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (infiltratiekom).

De dimensionering dient gebaseerd op volgende afwaterende oppervlakten: groendak/2 (87,5m<sup>2</sup>) + schuine dakoppervlakte (187m<sup>2</sup>) – aantal op de hemelwaterput aangesloten wooneenheden (hergebruik voor sanitair en wasmachine) (6 x 30m<sup>2</sup> = 180m<sup>2</sup>) + de inrit van de ondergrondse parkeergarage (12m<sup>2</sup>) = 106,5m<sup>2</sup>

De voorziening dient een inhoud te hebben van 3 514,5 liter en een oppervlakte van 8,52m<sup>2</sup>. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 8 735 liter en een oppervlakte van 21,2m<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 50cm 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.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **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  $(240 + 20) 260\text{m}^2$  in het overstromingsgebied (middelgrote kans huidig klimaat).

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

Compensatievolume te voorzien:  $280\text{ m}^2 \times 0,30\text{m} = 84\text{m}^3$ .

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.

Dit wordt opgenomen als voorwaarde.

Kiest men voor een bouwwijze waarbij de ruimte voor water beschikbaar blijft (vb. bouwen op palen), dan is een compensatie niet noodzakelijk. Het gebruik van overstroombare kruipkelders of andere grotendeels afgesloten overstromingsruimtes wordt niet toegelaten omdat het correct onderhoud van dergelijke ruimtes, dat noodzakelijk is om de ingenomen ruimte voor water te waarborgen, moeilijk gegarandeerd kan worden

### 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 + 30cm. Door het peil op deze manier vast te leggen is het gebouw

beschermd tegen overstromingen in het huidige klimaat. Bovendien wordt door 30cm 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 30cm te voorzien. De vloerplas dient aangelegd op een hoogte van minstens 60cm boven het maaiveld. Dit wordt opgenomen als voorwaarde.

#### *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
- Terreinhogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinhogingen (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.

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3. Conclusie**

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

#### **6. 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.

## **7. BEKENDMAKING**

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

## **8. OMGEVINGSTOETS**

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

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

De aanvraag spreekt over een kantoor- of dienstruimte. De parkeermogelijkheden op het perceel zijn beperkt waardoor we hier een functie willen met een kleinere mobiliteitsimpact. Een handelszaak of dienstruimte heeft doorgaans een kleiner mobiliteitsprofiel dan een kantoorruimte. Afhankelijk van het aantal werknemers kan dit echter variëren. Het is belangrijk dat de keuze voor een handelsruimte steeds open gehouden wordt.

#### ***Interne woonkwaliteit***

De algemene interne woonkwaliteit van de appartementen kan gunstig worden geëvalueerd. Het betreffen nagenoeg allemaal doorzonappartementen met een aanvaardbare oppervlakte die bovendien allemaal over een buitenruimte onder de vorm van een terras beschikken. Het creëren van dergelijke doorzonappartementen heeft een gunstig effect op de woonkwaliteit in deze entiteiten.

De diversiteit aan woontypologieën zit goed. Deze verdeling draagt bij aan de diversiteit en bijgevolg de dynamiek van het appartementsgebouw.

#### ***Aspect openbaar domein***

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel in de Céline Dangottestraat mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De bestaande wachtaansluitingen in de Céline Dangottestraat dienen gebruikt 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.

Op het openbaar domein zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3m worden toegestaan. Een toegangspad op zowel het private als op het openbaar domein kan een maximale breedte hebben van 1,50m.

#### 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
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 1 appartement met 1 slaapkamer, 2 appartementen met 2 slaapkamers, 3 appartementen met 3 slaapkamers + ca. 226m<sup>2</sup> commerciële ruimte

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de richtlijnen minimaal 20 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners en 1 voor bezoekers. Voor het personeel en de bezoekers van de gelijkvloerse functie zijn respectievelijk 4 en 1 fietsparkeerplaatsen vereist.

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 (zie afwijkingmogelijkheden Deelnota Parkeerrichtlijnen). In totaal moeten dus minimaal 10 en maximaal 19 autoparkeerplaatsen worden voorzien.

Op het gelijkvloers bevindt zich een gemeenschappelijke fietsenberging met plaats voor 15 fietsen. In de ondergrondse bouwlaag is plaats voor 9 wagens. Langs de kant van de Grensstraat voorziet de bouwheer een bovengrondse autoparkeerplaats.

#### - *Fietsparkeren*

Hoewel het een positief gegeven is dat de fietsenberging bovengronds wordt gerealiseerd en vlot toegankelijk is, kan het fietsparkeerluik niet gunstig beoordeeld worden. De fietsenberging heeft immers slecht ruimte voor een 15-tal fietsen, terwijl er volgens de richtlijnen minimaal 24 moeten worden voorzien. Het perceel bevindt zich nochtans aan een primaire stedelijke fietsroute en is dus goed bereikbaar met de fiets. Het is bij dit soort locaties des te belangrijker dat er ook voldoende fietsparkeercapaciteit wordt voorzien. We zien nog mogelijkheden om de bestaande fietsenstalling uit te breiden in de commerciële ruimte.

Daarnaast worden ook geen bezoekersfietsparkeerplaatsen voorzien. Deze moeten vrij toegankelijk zijn en kunnen in de voor- of zijtuin geplaatst worden.

#### - *Autoparkeren*

Er worden in totaal 10 parkeerplaatsen voorzien. Één daarvan hypothekeert de verkeersveiligheid langs de Gentstraat en dient uit de eventuele vergunning geschrapt te worden (zie onder). Strikt genomen wordt dus één parkeerplaats te weinig voorzien. 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 80m van de site, waardoor de bereikbaarheid van het perceel niet afhankelijk is van de wagen;

- *Circulatie*

Met betrekking tot de circulatie van en naar het perceel hebben we bezwaar tegen 2 zaken:

- De autoparkeerplaats op maaiveldniveau bevindt zich haaks op een relatief belangrijke verbindingsweg en vooral op een primaire stedelijke fietsroute. Haaks parkeren moet hier zoveel mogelijk geweerd worden. Bij het in- en (vooral) het uitrijden is de zichtbaarheid vanuit de wagen op het aankomende verkeer immers beperkt en kan de verkeersveiligheid in het gedrang komen. Bovendien zou er voor deze private parking een parkeerplaats op openbaar domein geschrapt moeten worden, waardoor het netto aantal bijkomende parkeerplaatsen op maaiveldniveau sowieso 0 zou zijn.
- De afstand tussen de helling naar de ondergrondse parkeerplaats en het openbaar domein is te klein (3m). Bij het uitrijden is er op eigen terrein onvoldoende bufferruimte om tot stilstand te komen vooraleer men het openbaar domein oprijdt. Hierdoor ontstaat een verhoogd risico op een conflict met aankomende voetgangers, fietsers of gemotoriseerd verkeer. Een goede richtlijn is te vinden in de NEN-normen voor het 'Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen'. Hierin stelt men dat er een bufferruimte nodig is van minimaal 6m tussen de helling en de rijweg. **Dit resulteert in volgende voorwaarde: de helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn.** Het plan is in die zin aan te passen.

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.

Echter omwille van de laatste opmerking (hellingspercentage) komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking. Deze aanpassing heeft immers een te grote impact op het gehele project en kan niet via bijzondere voorwaarden opgelost worden. Een nieuwe aanvraag die voldoet aan bovenstaand advies komt principieel voor vergunning in aanmerking.

## CONCLUSIE

---

**Ongunstig** omwille van het ontbreken van een bufferruimte tussen de helling naar de ondergrondse parking en het openbaar domein.

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert 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, 9041 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

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

### **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:  
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;  
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2024\_CBS\_07355 - OMV\_2024040531 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 - Weigering