



2024_CBS_08963 OMV_2024024745 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 11 woonentiteiten met ondergrondse parkeergarage na het slopen van de bestaande bebouwing, het exploiteren van een tijdelijke bemaling tijdens de bouwfase en het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Dorpsstraat, 9052 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 september 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, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

MERIAUX CONSTRUCT BV met als contactadres Veldestraat 140 bus a, 9850 Merendree en WECONSTRUCT BV met als contactadres Duinbergenlaan 92, 8300 Knokke-Heist hebben een aanvraag (OMV_2024024745) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 mei 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 11 woonentiteiten met ondergrondse parkeergarage na het slopen van de bestaande bebouwing, het exploiteren van een tijdelijke bemaling tijdens de bouwfase en het exploiteren van warmtepompen
- Adres: Dorpsstraat 24, 24A en 24B, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nr. 195F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 juni 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het slopen van een eengezinswoning en het bouwen van een meergezinswoning op een terrein langs de Dorpsstraat in Zwijnaarde. Deze straat ligt binnen de kern van Zwijnaarde en bestaat uit een mix van een- en meergezinswoningen met nevenfuncties op het gelijkvloers. Aan de achterzijde paalt het perceel aan de groene Prelaatsdreef.

De nieuwe meergezinswoning wordt op de rooilijn ingericht, sluit aan op de wachtgevel van de rechterbuur en bevindt zich op minimaal 4,15 m van de linker perceelsgrens. Het volume bestaat uit één ondergrondse laag en 3 bovengrondse bouwlagen die ter hoogte van de perceelsgrenzen gedeeltelijk worden teruggetrokken.

De bouwdiepte op het gelijkvloers (de eerste bouwlaag) bedraagt 15,50 m aan de rechterzijde en 19,85 m aan de linkerzijde (inclusief fietsenstalling). De terrassen richten zich naar de achtertuin.

De diepte van de tweede en derde bouwlaag sluit aan op de bestaande diepte van de rechterbuur (10,45 m). Op een afstand van minimaal 3,45 m tot maximaal 4,60 m van de rechterbuur vergroot de bouwdiepte tot 15 m diep. Ten opzichte van de linker perceelsgrens wordt 4,3 m afstand gehouden. Op een afstand van min. 6,7 m van de linker perceelsgrens is de bouwdiepte 15 m. De terrassen richten zich naar de straatzijde.

De meergezinswoning bestaat uit 11 entiteiten (3 met 1 slaapkamer, 5 met 2 slaapkamers en 3 met 3 slaapkamers) met een gemiddelde netto vloeroppervlakte van 75,96 m². Achter de meergezinswoning wordt een collectieve tuin ingericht.

De ondergrondse parking is bereikbaar via een autolift vanaf de Dorpsstraat. In de garage worden 11 autostaanplaatsen, 1 aangepaste autostaanplaats, 1 garagebox, bergingen en een tellerlokaal ingericht. De fietsenberging bevindt zich gelijkvloers, langs de linker zijgevele en is bereikbaar via een pad vanaf de Dorpsstraat. Er is plaats voor 29 fietsen en 4 buitenmaatse fietsen. Tot slot worden 3 bezoekersparkeerplaatsen voor de fiets ingericht tegen de linker

perceelsgrens. Ook de afvalberging wordt in open lucht, tegenaan de linker perceelsgrens voorzien.

Voor het realiseren van de meergezinswoning dienen vijf bomen gerooid te worden. Ter compensatie zullen enkele nieuwe bomen heraanplant worden.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren een tijdelijke bemaling voor bouw van een meergezinswoning + de exploitatie van warmtepompen horende bij een meergezinswoning.

De centrale warmte- en koudeproductie voor het appartementsgebouw wordt voorzien door 11 warmtepompen. Het aangevraagde nominaal vermogen bedraagt 116,6 kW.

Voor de aanleg van de ondergrondse kelderverdieping is een tijdelijke bemaling vereist. De bemaling wordt aangevraagd voor maximum 63.706 m³/jaar en 676 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 150 kalenderdagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt maximum 5,3 m-mv. Rubriek 53.2.2°b)2 is van toepassing.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20230907-0046: Meriaux construct & Weconstruct - Technische installaties meergezinswoning

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 11 warmtepompen (binnenunit+buitenunit) met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 116,6 kW klasse 3 Nieuw	116,6 kW

Inrichtingsnummer 20231221-0103: Meriaux construct - Bemaling bouwphase meergezinswoning

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van teruggpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Bemaling - Dorpsstraat 24, Zwijnaarde-Bemalingsduur = 150 kalenderdagen - Max. dagdebiet = 676 m ³ /dag klasse 2 Nieuw	63.706 m ³ /jaar

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 20/01/2022 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parkeergarage na het slopen van de bestaande bebouwing (OMV_2021146697).
- * Op 29/06/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een bemaling voor de aanleg van een ondergrondse kelderconstructie (OMV_2022169653).
- * Op 30/11/2023 werd een vernietiging afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parkeergarage na het slopen van de bestaande bebouwing (OMV_2022054072).

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 09/12/1975 werd een vergunning afgeleverd voor afbraak bestaande bebouwing en bouwen nieuwe woning. (1975 ZW 1420)
- * Op 07/12/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen van 14 pinussen. (2017/04164)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 6 augustus 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van de Brandweer van 2 juli 2024. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld, met opmerkingen van Brandweer.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 7 augustus 2024. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Brandweer

Tweede advies:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 12 augustus 2024 onder ref. : 067035-008/EM/2024

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de in bijlage vermelde maatregelen en reglementeringen (zie Omgevingsloket).

Het volledige advies is raadpleegbaar via het Omgevingsloket.

Eerste advies:

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 juli 2024 onder ref. 067035-006/EM/2024:

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

4.2. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 3 juli 2024 onder ref. 5000071720:

Op basis van de gegevens waarover Fluvius vandaag beschikt, heeft men de impact op hun netten ingeschat. Volgende informatie wordt meegegeven

De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen, op heden zijn namelijk geen toereikende laagspanningsnetten aanwezig.

Om dit project te kunnen aansluiten op een laagspanningsnet 400V, dient u rekening te houden met een wachttijd van 120 werkdagen na akkoord. Ifv aansluitbaarheid dient u hiervoor een offerte op te vragen via de website van Fluvius – aansluitingen. <https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen?app-refresh=1660804524075> Afhankelijk van de vermogens kan het nog zijn dat er een klantcabine dient mee opgericht te worden binnenin het project.

Op de website van Fluvius 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 Fluvius – na ontvangst van de vergunning – maximum 30 werkdagen nodig heeft om een offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie wordt meegegeven onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Fluvius raadt aan om hen zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000071720.

Noot van de omgevingsambtenaar: op basis van het advies van Fluvius blijkt dat er mogelijk een distributiecabine nodig zal zijn. Deze distributiecabine moet in pandig in het gebouw worden geïntegreerd. Door de integratie van de cabine in het gebouw kan het noodzakelijk zijn om een woonentiteit te herontwerpen of op te geven. Het plaatsen van een cabine in de achtertuin is

niet toegestaan, aangezien dit ruimtelijk ongewenst is. Hiervoor is de aanvraag van een nieuwe omgevingsvergunning vereist.

4.3. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 22 juli 2024 onder ref. JMS 603651:
Op basis van de informatie waarover Proximus momenteel beschikt, wordt een gunstig advies onder volgende voorwaarden verleend:

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Uitbreiding van de telecommunicaatinfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- * Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen: <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij de klantendienst van Proximus op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

4.4. Wyre (Telenet)

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 20 juni 2024:
Wyre is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

*Onderstaande voorwaarden worden opgenomen in de vergunning:
Er werd vastgesteld dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

*Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.*

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

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

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

4.5. Fluxys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 20 juni 2024 onder ref. TPW-OL-2024067633:
Fluxys bezit definitief buiten dienst gestelde (= ontgast en afgekoppeld van het netwerk) ondergrondse stalen buizen in de projectzone van deze aanvraag.

Bijgevolg kan Fluxys een positief advies geven voor dit dossier, op voorwaarde dat de toegankelijkheid tot hun installaties gewaarborgd blijft.

Als bijlage op het Omgevingsloket vindt u, ter informatie, de lijst van de aardgasvervoersinstallaties in de nabijheid van de aangekondigde werken en de indicatieve liggingsgegevens van deze buizen.

4.6. VMM

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu) afgeleverd op 6 augustus 2024 onder ref. OVL-05293-A:

Hydrogeologie

Op het terrein werden 3 elektrische sonderingsproeven uitgevoerd en er werd ook 1 peilbuis geplaatst. De peilbuis werd vijf maal opgemeten, tussen september 2022 en december 2023. Het hoogste gemeten peil bedraagt 1,5 m-mv op 26/04/2023 en het laagste bedraagt 2,5 m-mv op 02/09/2022.

Op basis van de sonderingen wordt het Quartair (HCOV 0100) ingeschat tot een diepte van ca. 17 m-mv. De grondlagen zijn voornamelijk zandhoudend, mogelijks ook glauconiethoudend en al dan niet met een lichte aanrijking in leem of klei. Hieronder bevinden zich meer kleihoudende afzettingen die vermoedelijk behoren tot de Formatie van Tielt en Hyon.

In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 1,5 m onder maaiveld.

Bemalingsconcept

De bemaling werd ontworpen als een traditionele vacuümbemaling met verticale filters, aangezet in de Quartaire zandlagen tot ca. 8,0 -mv, rondom de bouwput. Voor de liftputten wordt indien nodig een bijkomende kortstondige bemaling ter hoogte van de keldervloer voorzien.

Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

De invloedstraal werd berekend (numeriek, MWell) en bedraagt ca. 284 m.

Om debiet en invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling i.f.v. de vordering van de werken opgenomen.

Zettingen

De max. berekende absolute zetting bedraagt minder dan 15 mm. Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist.

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

Verdroging

De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot een habitat- of vogelrichtlijngebied, VEN en IVON gebieden.

Vlakbij de bemaling zijn wel de Prelaatsdreef en de pastorietuin, beide met bomen, gelegen.

Het is aangewezen dat tijdens het groeiseizoen de toestand van de bomen in de omgeving worden opgevolgd door een European Tree Technician en dat bevoeiing voorzien wordt waar nodig. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden van het advies.

Om de invloed van de bemaling te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling i.f.v. de vordering van de werken opgenomen.

Lozing

In voorliggende aanvraag wordt voorgesteld om het bemalingswater te lozen op de gemengde riolering in combinatie met een lokale bevoeiing van de bomen in de Prelaatsdreef, onder begeleiding van een boomdeskundige. De opvolging van de toestand van de bomen in de Prelaatsdreef wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

Volgens art. 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II moet, tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning, het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, voldoen aan de milieukwaliteitsnorm voor grondwater (Bijlage 2.4.1 van VLAREM II) (met uitzondering van de normen voor geleidbaarheid, chloride en microbiologische parameters), bij gebrek daaraan de richtwaarde (Bijlage II van VLAREBO) en bij gebrek aan beide voorgaande normen de rapportagegrens voor grondwater volgens de referentiemeetmethode.

Bij lozing in oppervlaktewater/riolering geldt dat de concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C bij titel II van het VLAREM, beperkt zijn tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 bij titel II van het VLAREM. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens (o.a. voor PFAS-verbindingen).

Termijn

De vergunning wordt gevraagd voor 150 dagen, dit is eveneens de ingeschatte duurtijd van de bemaling. VMM kan hiermee akkoord gaan.

Advies

Gelet op het voorgaande wordt een gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)2°) voor een termijn van 150 kalenderdagen vanaf de start van de bemaling en een debiet van max. 676 m³/dag en 63 706 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 5,3 m-mv voor een project gelegen te Dorpsstraat 24, Gent (Zwijndrecht), mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

** De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024024745).*

** Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.*

** De toestand van de bomen in de Prelaatsdreef moet opgevolgd worden door een European Tree Technician indien deze uitgevoerd wordt in de periode 15 februari tot 30 september (groei-eizoen). Indien nodig dient bevoeding voorzien te worden.
In overleg met de eigenaars van de omliggende woningen (o.a. de pastorie) moet eveneens bevoeding van de tuinen voorzien worden*

4.7. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 15 juli 2024 onder ref. AD-24-181 – 2de advies:

Drinkwater

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Er wordt verwezen naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemeting, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

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

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

Gewestelijk RUP

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.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

HEMELWATERPUT

Meergezinswoning

Met voorliggende aanvraag wordt een nieuwe meergezinswoning opgericht. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 409,66 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 41.000 l. Hieraan wordt voldaan er worden hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 42.000 l.

De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Alle woontiteiten (nl. 11 units) zullen worden aangesloten op de hemelwaterput.

Verhardingen

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

GROENDAK

De dakdelen van de louter gelijkvloerse volumes worden aangelegd als groendak met een buffervolume van 50 l/m². Dit betreft 58,16 m² dak dat zal worden aangelegd als groendak.

BODEM

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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans onder klimaatverandering ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans onder klimaatverandering ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen> (p 19)). Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

8. 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 juni 2024 tot en met 26 juli 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning met fietsenberging en ondergrondse parkeergarage na het slopen van de bestaande vrijstaande woning.

Eerder werd een gelijkaardige aanvraag geweigerd (OMV_2021146697), alsook werd een gelijkaardige aanvraag vernietigt door de Raad (OMV_2022054072). De huidige aanvraag

voorziet opnieuw een meergezinswoning met 11 woonentiteiten, echter wordt de nevenfunctie ter hoogte van het gelijkvloers geschrapt. Daarnaast zal het gebouw beperkt blijven tot 3 volwaardige bouwlagen, in plaats van 3 bouwlagen met een teruggetrokken 4^e bouwlaag zoals in de eerdere aanvragen

SLOOP EGW

Tegen de sloop van de bestaande woning is geen bezwaar. Deze beschikt niet over een specifieke erfgoedwaarde en komt dus voor sloop in aanmerking. Het betreft geen te beschermen eengezinswoning.

VOLUME EN ARCHITECTUUR

Het nieuwe volume kent een gangbare gelijkvloerse bouwdiepte met 15,50 m op het gelijkvloers met uitzondering van een fietsenberging met een bouwdiepte tot 19,85 m aan de linkerzijde. Deze bouwdiepte is toch aanvaardbaar gezien de afstand tot de linkerbuur (4,30 m). De hinder naar de aanpalende blijft op deze manier beperkt. De bouwdiepte op de verdiepingen is zo ontworpen dat ter hoogte van de rechtstreeks aanpalende de nodige afstand bewaard blijft. Tevens wordt een tussenafstand tot de zijdelingse grenzen gehanteerd. Dit maakt dat het volume de hinder voor de aanpalenden beperkt.

Een bouwhoogte van 3 bouwlagen past zich in binnen de basisschaal. Deze hoogte is te verantwoorden op deze locatie, langs de Dorpsstraat in de dorpskern van Zwijnaarde.

WONINGTYPETOETS EN PROGRAMMA

De aanvraag betreft het bouwen van appartementen op een perceel dat kleiner is dan 1.500 m², niet gelegen is in een binnengebied en waarvoor in een verordenend plan geen woningtype werd opgelegd. In dat geval wordt de woningtypetoets als beoordelingskader gehanteerd. Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken.

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie : score 1 (Dorpsstraat)
- Vraag 2: Buurt: score 1 (minder dan de helft zijn eengezinswoningen)
- Vraag 3: Buren: score 0 (beide buren betreffen geen eengezinswoningen)
- Vraag 4: Parkeren: score 0 (parkeren kan ondergronds)
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1 (rekening houdend met het gangbare gabarit in de straat)
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 2

Totaalscore = 5 - Er is geen voorkeur voor een bepaald woningtype. Er kan met andere woorden een meergezinswoning gebouwd worden.

In het ontwerp worden 11 entiteiten voorgesteld. Ze variëren in grootte (3 met 1 slaapkamer, 5 met 2 slaapkamers en 3 met 3 slaapkamers) met een gemiddelde netto vloeroppervlakte van 75,96 m². Dit voldoet aan de gevraagde mix uit het algemeen bouwreglement van de stad dat een gemiddelde netto vloeroppervlakte van 75 m² voor entiteiten in een meergezinswoningen oplegt. Er wordt echter opgemerkt dat de meergezinswoning zich in de dorpskern van Zwijnaarde bevindt. Binnen deze dorpskern zijn grotere entiteiten aangewezen. Elke entiteit beschikt over een buitenruimte dewelke voldoet aan de minimale eisen uit het algemeen bouwreglement.

In de voorgaande aanvragen (OMV_2021146697 en OMV_2022054072) werd telkens een commerciële ruimte voorzien ter hoogte van het gelijkvloers. Deze commerciële plint vervalt in huidige aanvraag. Het volledige gebouw wordt ingericht als woongebouw. Gezien de ligging in de dorpskern van Zwijnaarde is dit een gemiste kans. Het verweven van functies wordt op dergelijke locaties aangemoedigd. Een nevenfunctie ter hoogte van het gelijkvloers zorgt eveneens voor een levendige plint. In huidige aanvraag gaat dit gegeven verloren, wat jammer is.

MOBILITEIT EN PARKEREN

Bestaande toestand

Voetganger

Er zijn comfortabele voetpaden langs beide zijden van de straat.

Fiets

Er zijn geen fietspaden in de Dorpsstraat. Men voorziet echter ook een doorsteek voor voetgangers en fietsers naar de Prelaatsdreef, een hoofd fietsroute.

Collectief vervoer

- Halte Zwijnaarde bibliotheek ligt op 150m waar tram 2 en bussen 44, 70 en 71 halteren.
- Station Gent-Sint-Pieters bevindt zich op 4km.
- Er zijn verschillende autodeelstandplaatsen binnen een straal van 500m.
- Het project is goed bereikbaar met collectief vervoer.

Auto

Gezien de ligging vlakbij de R4 en het knooppunt van de E17 en E40 is het project vlot bereikbaar met de auto.

Parkeren

De voorgestelde plannen voldoen onder bijzondere voorwaarden:

Fiets

Alle fietsen worden op maaiveld gestald. Aan de zijkant van het gebouw is een grote fietsenstalling voor de bewoners met 29 gewone plaatsen en 4 buitenmaatse plaatsen. De gewone fietsen worden in een hoog-laag rek geplaatst. Deze fietsenstalling is afgesloten met een hek met over de hele lengte opengaande deuren, zodat de manoeuvreerruimte voor de fietsen op het pad ligt. Dit pad is 2 m breed en geeft ook toegang tot de 3 bezoekersfietsenstallingen (in openlucht), de zone met de vuilnisbakken en de tuin achteraan. Deze fietsenstalling is conform.

Auto

In de kelder is een parkeergarage met 13 plaatsen: 12 open plaatsen (waarvan 1 voor personen met een beperking), en 1 gesloten box. Daarnaast zijn er ook bergingen, die allemaal afzonderlijk bereikbaar zijn, op 1 berging na, die gekoppeld werd aan de gesloten autobox. Afgesloten individuele boxen zijn echter niet meer toegelaten. Aangezien elke bewoner toch een eigen staanplaats zal hebben, kan men de poort aan deze box gewoon weglaten. De berging achteraan heeft een eigen afscheiding met deur.

Met 13 plaatsen voldoet men aan de parkeerbehoefte zoals vereist door de parkeerrichtlijnen. Bezoekers worden dan eveneens toegelaten in de parking. Men zal hiervoor in het huishoudelijk reglement afspraken moeten maken.

De toegang tot de parking gebeurt met een autolift. Ook al zit de inrit van de lift een beetje schuin ten opzichte van de Dorpsstraat, toch kan men in beide richtingen wegrijden.

GROEN

Om de meergezinswoning op te richten moeten een aantal bomen verwijderd worden. Er blijven een drietal bomen staan. Aangezien de bomen vrij jong zijn en niet behouden kunnen worden, kunnen zij verwijderd worden. Ter compensatie zullen nieuwe bomen worden heraan geplant. Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat deze nieuwe bomen hoogstammige bomen met minimumstamomtrek HS12/14 dienen te zijn.

De overige drie bomen op het perceel moeten behouden blijven. Om schade te voorkomen, moeten de bomen tijdens de werken beschermd worden door een aaneengesloten hekwerk van minstens 2 m hoogte, geplaatst op minstens 2 m van de stam van deze bomen.

Binnen de invloedszone van de bemaling zijn biologisch waardevolle zones (pastorietuin en Prelatenbeukendreef) gesitueerd die zéér gevoelig kunnen zijn voor verdroging in droge periodes tijdens het groeiseizoen. Om de impact van de verdroging te beperken werd een BEA opgesteld door een ETW, waarin opgenomen werd een 4-tal bijkomende peilbuizen te voorzien ter hoogte van de Prelatendreef en pastorietuin en dat door de omvang van de retourbemaling het sprenkelingsysteem eerder uitgesloten is in de dreef maar wel kan in de pastorietuin. Rekening houdend met de bemalingsduur van 150 dagen en het feit dat volgens de BEA een retourbemaling niet mogelijk zou zijn ter hoogte van de Beukendreef en dat een toelating nodig is ter hoogte van de pastorietuin is het noodzakelijk om de bemaling in de periode oktober-maart te voorzien. Aangezien niet kan uitgesloten worden dat de bemaling toch langer zou duren dan de periode oktober tot maart dient voor de volledige opvolging, begeleiding voorzien te worden door een ETW volgens de BEA. Deze zaken worden opgelegd via bijzondere voorwaarden.

Aan de achterzijde van het perceel beschikken de entiteiten over een ruime collectieve tuin. De entiteiten op de verdiepingen hebben echter een moeilijkere toegang tot de buitenruimte. Zij moeten via de gemeenschappelijke circulatieruimte naar de straatzijde gaan om dan rondom het volume naar de achtertuin te stappen. Dit belemmert enigszins een vlotte toegankelijkheid tot de collectieve tuin. Het wooncomfort zou worden verhoogd wanneer de collectieve tuin vlot toegankelijk is via de gemeenschappelijke circulatieruimtes. Dit is een gemiste kans.

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

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Inrichtingsnummer 20230907-0046: Meriaux construct & Weconstruct - Technische installaties meergezinswoning

ASPECT AFVALWATER

Huishoudelijk afvalwater

Er is een beperkte hoeveelheid huishoudelijk afvalwater (< 600 m³) die niet is ingedeeld en in hoofdzaak afkomstig is van de sanitaire installaties. De lozing gebeurt via septische putten in de riolering.

ASPECT LUCHT

Koeltoestellen

De centrale warmte- en koudeproductie voor het gebouw wordt voorzien door 11 warmtepompen type lucht/water met elk een vermogen van 6 kW. Het aangevraagde nominaal vermogen bedraagt 66 kW.

Het betreffen kleine toestellen met een individuele koelmiddeleninhoud van 1,5 kg en een CO₂-equivalent van minder dan 5 ton. Het gebruikte koelmiddel in de installaties is R32.

De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden. Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Geluid en trillingen

Onder rubriek 16.3.2°a) wordt de exploitatie van de warmtepompen opgenomen. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

Volgens de aanvraag zullen de buitenunits op het dak worden geplaatst, de binnenunits in de technische ruimtes in de verschillende appartementen. Bij de plaatsing zullen deze trillingsvrij geplaatst worden. De buitenunits worden voorzien van een akoestische omkasting. Er werd een akoestische berekening uitgevoerd door een erkend geluidskundige. Hieruit blijkt dat de warmtepompen kunnen voldoen aan de vigerende Vlarem-wetgeving.

De toestellen dienen nog geplaatst te worden. De toepasselijke geluidsnormen dienen te allen tijde nageleefd te worden. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken dient bij de plaatsing van de warmtepompen rekening gehouden te worden met volgende bronbeperkende maatregelen:

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

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de

plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 067035-008/EM/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Inrichtingsnummer 20231221-0103: Meriaux construct - Bemaling bouwphase meergezinswoning

ASPECT BODEM EN GRONDWATER

Algemeen

De bronbemaling moet voldoen aan onderafdeling 5.53.6.1 van Vlarem II en uitgevoerd worden volgens de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu (VMM, 2019).

Geplande toestand

Er zal bemaald worden op een diepte van 8 meter. Het grondwater wordt circa 5,3 meter verlaagd. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 676 m³/dag en 63.706 m³/jaar. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd op de gemengde riolering in combinatie met een lokale bevoeiing van de bomen in de Prelaatsdreef.

De start- en stopdatum van de bemaling moet gemeld worden aan de VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024024745). Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Hydrogeologie

Op het terrein werden 3 elektrische sonderingsproeven uitgevoerd en er werd ook 1 peilbuis geplaatst. De peilbuis werd vijf maal opgemeten, tussen september 2022 en december 2023. Het hoogste gemeten peil bedraagt 1,5 m-mv op 26/04/2023 en het laagste bedraagt 2,5 m-mv op 02/09/2022.

Op basis van de sonderingen wordt het Quartair (HCOV 0100) ingeschat tot een diepte van ca. 17 m-mv. De grondlagen zijn voornamelijk zandhoudend, mogelijks ook glauconiethoudend en al dan niet met een lichte pagina 2 van 3 aanrijking in leem of klei. Hieronder bevinden zich meer kleihoudende afzettingen die vermoedelijk behoren tot de Formatie van Tielt en Hyon.

In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 1,5 m onder maaiveld.

Bemalingsconcept

De bemaling werd ontworpen als een traditionele vacuümbemaling met verticale filters, aangezet in de Quartaire zandlagen tot ca. 8,0 -mv, rondom de bouwput. Voor de liftputten wordt indien nodig een bijkomende kortstondige bemaling ter hoogte van de keldervloer voorzien.

Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag. De invloedstraal werd berekend (numeriek, MWell) en bedraagt ca. 284 m.

Om debiet en invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling i.f.v. de vordering van de werken opgenomen.

Bemalingscascade

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden. Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone. Indien dit technisch niet mogelijk is mag het grondwater geloosd worden.

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, bezorgt het erkende boorbedrijf van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

1. het merk en serienummer;
2. het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing;

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen.> Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Door het type bemalingsstelsel (vacuümbemaling) en uitvoeringsmethode van de bouwput is een retourbemaling d.m.v. dieptebronnen (= retourbronnen) noch aangewezen, noch uitvoerbaar. Binnen een afstand van 200 m rondom de werfzone kunnen slechts 2 mogelijke lozingspunten op oppervlaktewater onderscheiden worden, met name:

- Oude Dijkgracht van de Pastorie: Uit de eerdere vergunningsaanvraag (OMV-2022169653) is geen toelating verkregen van de eigenaars van de Pastorie voor lozing op de dijkgrachten. Dit lozingspunt wordt bijgevolg niet weerhouden.
- Langsgrachten in de Prelaatsdreef: na afstemming met Farys zijn de langsgrachten niet geschikt voor lozing van het bemalingswater en mogen deze verder ook niet geruimd worden. Een deel van deze grachten is verder aangesloten op de Dijkgracht in de Pastorie waar geen toelating voor verkregen werd. Dit lozingspunt wordt bijgevolg niet weerhouden. Het bemalingswater zal geloosd worden op de gemengde riolering van de Prelaatsdreef, dit in combinatie met een lokale bevoeiing van de bomen in de Prelaatsdreef, onder begeleiding van een boomdeskundige.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Bodem/grondwaterverontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist.

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

Zettingen

De max. berekende absolute zetting bedraagt minder dan 15 mm. Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

Verdroging

De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot een habitat- of vogelrichtlijngebied, VEN en IVON gebieden.

Vlakbij de bemaling zijn wel de Prelaatsdreef en de pastorietuin, beide met bomen, gelegen.

Het is aangewezen dat tijdens het groeiseizoen de toestand van de bomen in de omgeving worden opgevolgd door een European Tree Technician en dat bevoeiing voorzien wordt waar nodig. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden. Om de invloed van de bemaling te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling i.f.v. de vordering van de werken opgenomen.

Lozing

In voorliggende aanvraag wordt voorgesteld om het bemalingswater te lozen op de gemengde riolering in combinatie met een lokale bevoeiing van de bomen in de Prelaatsdreef, onder begeleiding van een boomdeskundige. De opvolging van de toestand van de bomen in de Prelaatsdreef wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

Volgens art. 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II moet, tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning, het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, voldoen aan de milieukwaliteitsnorm voor grondwater (Bijlage 2.4.1 van VLAREM II) (met uitzondering van de normen voor geleidbaarheid, chloride en microbiologische parameters), bij gebrek daaraan de richtwaarde (Bijlage II van VLAREBO) en bij gebrek aan beide voorgaande normen de rapportagegrens voor grondwater volgens de referentiemeetmethode.

Bij lozing in oppervlaktewater/riolering geldt dat de concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C bij titel II van het VLAREM, beperkt zijn tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 bij titel II van

het VLAREM. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens (o.a. voor PFAS-verbindingen).

ASPECT GELUID

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als opmerking.

ASPECT FAUNA EN FLORA

Binnen de invloedzone van de bemaling zijn biologisch waardevolle zones (pastorietuin en Prelatenbeukendreef) gesitueerd die zéér gevoelig kunnen zijn voor verdroging in droge periodes tijdens het groeiseizoen. Om de impact van de verdroging te beperken werd een Bomen Effect Analyse opgesteld door een European Tree Technician.

De toestand van de bomen in de Prelaatsdreef moet opgevolgd worden door een European Tree Technician indien deze uitgevoerd wordt in de periode 15 februari tot 30 september (groeiseizoen). Indien nodig dient bevoeiing voorzien te worden. In overleg met de eigenaars van de omliggende woningen (o.a. de pastorie) dient eveneens bevoeiing van de tuinen voorzien worden.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Inrichtings-nummer	Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
20230907-0046	16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 11 warmtepompen (binnunit+buitenunit) met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 116,6 kW Nieuw	116,6 kW
20231221-0103	53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Bemaling - Dorpsstraat 24, Zwijnaarde Bemalingsduur = 150 kalenderdagen Max. dagdebiet = 676 m ³ /dag Nieuw	63706 m ³ /jaar

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024024745 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 meergezinswoning bestaande uit 11 woonentiteiten met ondergrondse parkeergarage na het slopen van de bestaande bebouwing, het exploiteren van een tijdelijke bemaling tijdens de bouwfase en het exploiteren van warmtepompen aan MERIAUX CONSTRUCT bv (O.N.:0758435080) en WECONSTRUCT bv (O.N.:0689642482) gelegen te Dorpsstraat 24, 24A en 24B, 9052 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Meriaux construct & Weconstruct - Technische installaties meergezinswoning en Meriaux construct - Bemaling bouwfase meergezinswoning met inrichtingsnummer 20230907-0046 en 20231221-0103 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
Meriaux construct & Weconstruct - Technische installaties meergezinswoning, 20230907-0046: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 11 warmtepompen (binnunit+buitenunit) met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 116,6 kW Nieuw	116,6 kW
Meriaux construct - Bemaling bouwfase meergezinswoning, 20231221-0103: 53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een	63706 m ³ /jaar

	netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Bemaling - Dorpsstraat 24, Zwijnaarde Bemalingsduur = 150 kalenderdagen Max. dagdebiet = 676 m ³ /dag Nieuw	
--	---	--

**Artikel 2:
TERMIJN**

Stedenbouwkundige handelingen:

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

Inrichting 20230907-0046:

De gevraagde vergunning voor de warmtepompen wordt verleend voor onbepaalde duur.

Inrichting 20231221-0103:

De gevraagde vergunning voor de bemaling wordt verleend voor een termijn van 150 dagen. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

De gevraagde vergunning voor de ingedeelde inrichting of activiteit kan verleend worden voor een termijn tot en met 26 september 2025.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Externe adviezen:

- De **brandweervoorschriften** die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 augustus 2024 onder ref. 067035-008/EM/2024).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 22 juli 2024 onder ref. JMS 603651) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 20 juni 2024) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluxys** (advies van 20 juni 2024 onder ref. TPW-OL-2024067633) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **VMM** (advies van 6 augustus 2024 onder ref. OVL-05293-A) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 15 juli 2024 onder ref. AD-24-181 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 3 juli 2024 onder ref. 5000071720) moeten strikt nageleefd worden.

Bomen:

- De te behouden bomen worden beschermd gedurende de volledige werkperiode door het plaatsen van een gesloten hekwerk van minstens 2 m hoogte geplaatst op minstens 2 m van de stam van de te behouden bomen
- De nieuwe bomen worden aangeplant als hoogstammige bomen met minimumstamomtrek HS12/14
- Bemaling voorzien in de periode oktober-maart.
- Aangezien niet kan uitgesloten worden dat de bemaling toch langer zou duren dan de periode oktober tot maart dient voor de volledige opvolging, begeleiding voorzien te worden door een ETW volgens de BEA.

Autostaanplaatsen:

De poort van de garagebox mag niet geplaatst worden. Het moet een open staanplaats worden.

Bemaling en warmtepomp:

De sectorale en algemene voorwaarden VLAREM II moeten ten alle tijden gerespecteerd worden:

- omgevingsnormen van toepassing zowel tijdens bemaling als voor warmtepompen
- maatregelen nemen om stofhinder te voorkomen tijdens sloop en afbraakwerken
- gegevens installatie + verdere bemalingswerken doorgeven via platform

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 (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.

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.

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 rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk

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

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

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

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

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

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

Openbaar domein:

Oprit te verplaatsen:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de toegang tot de autolift. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De bestaande oprit is te verwijderen.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein te verwijderen of aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de nieuwe oprit aangelegd worden en de bestaande oprit verwijderd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail:

wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

Sloop:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Openbare verlichting:

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de verlichtingspaal voor het perceel moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De paal mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

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.

De poort van de autolift moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

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

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Inrichtingsnummer 20231221-0103: Meriaux construct - Bemaling bouwfase meergezinswoning

Start- en stopdatum

De start- en stopdatum van de bemaling moet gemeld worden aan de VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024024745).

Peilsturing

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken dient een peilsturing van de bemaling te gebeuren. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Webapplicatie DOV

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, bezorgt het erkende boorbedrijf van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

1. het merk en serienummer;
2. het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing;

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>."

Bemalingscascade

- De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling

- Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website:

<https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

Fauna en flora

De toestand van de bomen in de Prelaatsdreef moet opgevolgd worden door een European Tree Technician indien deze uitgevoerd wordt in de periode 15 februari tot 30 september (groeiseizoen). Indien nodig dient bevoeiing voorzien te worden. In overleg met de eigenaars van de omliggende woningen (o.a. de pastorie) dient eveneens bevoeiing van de tuinen voorzien worden.

Inrichtingsnummer 20230907-0046: Meriaux construct & Weconstruct - Technische installaties meergezinswoning

De warmtepompen dienen nog geplaatst te worden. De toepasselijke geluidsnormen dienen te allen tijde nageleefd te worden. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken dient bij de plaatsing van de warmtepompen rekening gehouden te worden met volgende bronbepenkende maatregelen:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

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

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

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

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Aanvullende opmerking op het advies van Fluvius: op basis van het advies van Fluvius blijkt dat er mogelijk een distributiecabine nodig zal zijn. Deze distributiecabine moet in pandig in het gebouw worden geïntegreerd. Door de integratie van de cabine in het gebouw kan het noodzakelijk zijn om een woonentiteit te herontwerpen of op te geven. Het plaatsen van een cabine in de achtertuin is niet toegestaan, aangezien dit ruimtelijk ongewenst is. Hiervoor is de aanvraag van een nieuwe omgevingsvergunning vereist.

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 wegen 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 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 (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

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.

De aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat de bouwwerken worden uitgevoerd op minder dan 15 meter van een aardgasvervoerinstallatie. Daardoor wordt de bouwheer wettelijk verplicht om vanaf de ontwerpfase en ten minste 15 werkdagen voor de aanvang van de werken, schriftelijk contact op te nemen met NV Fluxys, Kunstlaan 31, 1040 Brussel of via e-mail infoworks@fluxys.net, aangaande de aard en de plaats van de geplande werken.

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.

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>

Uitzetten 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).

Rookmelders:

De woning / elke woonentiteit moet op elke verdieping uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

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.

Technische installaties meergezinswoning

De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd. Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 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_08963 - OMV_2024024745 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 11 woonentiteiten met ondergrondse parkeergarage na het slopen van de bestaande bebouwing, het exploiteren van een tijdelijke bemaling tijdens de bouwfase en het exploiteren van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Dorpsstraat, 9052 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024024745

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.

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_20-411_T_B_04_TERREINPROFIEL BESTAAND_.pdf	KLI+fWeljbMHdbqyuuKEkA==
BA_20-411_T_N_06_TERREINPROFIEL NIEUW_.pdf	CXdK5e4Q/IVDEs2B5BTjBQ==
BA_20-411_T_B_04_TERREINPROFIEL BESTAAND_.pdf	KLI+fWeljbMHdbqyuuKEkA==
BA_20-411_S_N_18_SNEDE C - PARALLEL AAN BUUR RECHTS_.pdf	H+rXZZoxpLPL+Q/mEEzvjA==
BA_20-411_S_N_17_PRINCIPESNEDE STRAATKANT SNEDE B_.pdf	ZUDbERat+y2G0qKkfqYqWg==
BA_20-411_S_N_16_SNEDE A_.pdf	l7FIGsaq4gQFb4356SjzNA==
BA_20-411_P_N_19_EXTRA INFO SECTIE INFILTRATIEZONE_.pdf	7wSt4tEMjZtzWIVCGO2k0A==
BA_20-411_P_N_11_DAKENPLAN & HEMELWATER_.pdf	w/mWJ7v+xv7cfcYOEr8xCg==
BA_20-411_P_N_10_VERDIEPING_2_.pdf	X6GOO4QYt4Mg6mRRAH7p4g==
BA_20-411_P_N_09_VERDIEPING +1_.pdf	4SMBUxOPMRtdkQvMIXwdfQ==
BA_20-411_P_N_08_GELIJKVLOERS_.pdf	bQPK1i+kRwk8mZlsNh5p8A==
BA_20-411_P_N_07_KELDER EN RIOLERING_.pdf	EuVnFQyBhKHMC/BcJQXVow==
BA_20-411_P_B_05_PLANNEN BESTAAND.pdf	lGmXDSzOa8vMz+uujJj2A==
BA_20-411_L_N_01_LEGENDE_.pdf	nyJLCYoKNBACGuGaEXwuYQ==

BA_20-411_L_N_01_LEGENDE_.pdf	nyJLCYoKNBACGuGaEXwuYQ==
BA_20-411_I_N_20_SCHEMA INRIT PARKING_.pdf	65MuKh+AH43N0aK1f6qNKw==
BA_20-411_I_N_03_INPLANTING NIEUW_.pdf	hUEDM4a6g+28XjyX+hrBKg==
BA_20-411_I_B_02_INPLANTING BESTAAND_.pdf	nzGL5JzUlvfXaHpZbD2Sxg==
BA_20-411_I_B_02_INPLANTING BESTAAND_.pdf	DntUueEWp/DR4sjn7hc9tQ==
BA_20-411_G_N_15_GEVEL RECHTS_.pdf	cS4AsX5K+mPDgLqr0c/52w==
BA_20-411_G_N_14_GEVEL ACHTER_.pdf	neoaLphJ4Wf1A9c6SHU+Uw==
BA_20-411_G_N_13_GEVEL LINKS_.pdf	iuasJTmIPCRC64cWcoSB2Q==
BA_20-411_G_N_12_GEVEL VOOR_.pdf	SpKgdw6WVSgPBYlhKpJKxw==
BA_20-411_3D_N_21_3D straatperspectief_beoordeling technieken dak_.pdf	wbSSI/lk7lv4DS7HProINw==