



2025_CBS_01195 OMV_2024136384 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw kantoorgebouw met woning - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Acasa Projects NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 62, 9830 Sint-Martens-Latem en TARCH Architectenbureau BV met als contactadres Dobbelstatiestraat 6, 9850 Deinze hebben een aanvraag (OMV_2024136384) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 oktober 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van een nieuw kantoorgebouw met woning
- Adres: Kortrijksesteenweg 1039, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nr. 356E4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 november 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 januari 2025.

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 betreft het bouwen van een nieuw kantoorgebouw met wooneenheid na afbraak van de bestaande woning en de exploitatie van warmtepompen alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de aanleg van de ondergrondse verdieping en de liftput.

De bestaande woning wordt integraal gesloopt. Er wordt een nieuw kantoorgebouw opgericht van drie bouwlagen met één wooneenheid op de bovenste verdieping. Het gebouw wordt opgericht op 8 m van de rooilijn met uitzondering van de uitstekende luifels. Het gebouw heeft een totale diepte (inclusief luifels) van 24,80 m, een totale breedte (inclusief luifels) van 15,60 m en een kroonlijsthoogte van 10,71 m. Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak. De totale bebouwde footprint bedraagt 590 m² (kelder + inrit). Het perceel heeft een oppervlakte van 2328 m².

In de voortuin wordt een oprit met een breedte van 4,50 m voorzien op het eigen terrein waarnaast een verharde fietsenstalplaats is gelegen. Er kunnen 6 fietsen gestald worden waarvan één voor buitenmaatse fietsen. De oprit geeft toegang tot de ondergrondse parking. De inrit ligt op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen. Het bovenliggend gebouw houdt minimaal 4 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen. Op het openbaar domein wordt een nieuwe duiker voorzien met een breedte van 6 m omwille van de brandweer. Er wordt een strook van 3 m aangelegd in klinkers en een strook van 3 m in grasdallen om het verschil tussen de toegang en opstelstrook duidelijk te maken.

In de ondergrondse parking zijn er 14 autoparkeerplaatsen voorzien waarvan één voor andersvaliden. Bijkomend wordt er een fietsenstalling voorzien voor 16 fietsen waarvan 4 buitenmaatse fietsen. Er is overigens nog een pompput, een technische ruimte, een berging, een trap en een lift voorzien. De inrit is in het midden voorzien van een stapstrook voor fietsers. De ondergrondse parking kan afgesloten worden door middel van een poort.

Het gelijkvloers heeft een diepte van 23 m en een breedte van 15 m (exclusief luifels). Er is een ontvangstruimte met secretariaat, sanitaire voorzieningen, een kitchenette, een ontspanningsruimte en meerdere kantoor- of meeting zalen.

De eerste verdieping heeft een diepte van 15,82 m en een breedte van 15 m (exclusief luifels). Op deze verdieping bevinden zich meerdere kantoorruimtes en sanitaire voorzieningen. Het platte dak van het gelijkvloers wordt aangelegd als groendak. De totale bruto kantooroppervlakte bedraagt 472 m².

Op de tweede verdieping is een wooneenheid voorzien. De woning bevat een inkomruimte, twee slaapkamers, een badkamer, een leefruimte met open keuken, een berging en een terras. De tweede verdieping heeft een diepte van 15,82 m inclusief terras en een breedte van 15 m (exclusief luifels). Het bovenste dakvlak wordt niet aangelegd als groendak maar aangesloten op de hemelwaterput.

In de tuinzone wordt een terras aangelegd. In de linker zijtuinstrook wordt een verluchttingsrooster geplaatst omwille van de brandveiligheid in de ondergrondse parking (5m²).

Er wordt een gescheiden rioleringsstel aangelegd met een septische put van 5200 l, twee hemelwaterputten van elk 15 000 l en een bovengrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van 40 m² en een buffervolume van 12 000 l.

Tegenover de voorgaande weigering (OMV_2023149468) werden aan volgende elementen tegemoet gekomen in deze aanvraag:

- De inrit van de ondergrondse parking wordt voorzien op 8 m van de rooilijn
- De hellingsgraad naar de ondergrondse fietsenstalling is aangepast
- De ondergrondse fietsenstalling zelf wordt uitgebreid en veiliger voorzien
- De andersvalideparkeerplaats is in de ondergrondse parking verplaatst naar de toegang tot het kantoor
- De toegang op het gelijkvloers is verduidelijkt in functie van de toegankelijkheid
- De wadi is vergroot
- De septische put is verplaatst
- De duiker voorzien ter hoogte van de inrit van de ondergrondse parking is op verzoek van de brandweer uitgebreid tot 6 m. Hiervan wordt er 3 m voorzien in klinkers en 3 m in grasdallen om het onderscheid tussen oprit en opstelzone duidelijk te maken.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Er worden twee inrichtingen aangevraagd:

- Bemaling voor de aanleg van de ondergrondse verdieping en de liftput (inrichtingsnummer 20240221-0070)
- Warmtepompen voor de koeling/verwarming van de gebouwen (inrichtingsnummer 20240115-0032)

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20240115-0032: Tarch Architectenbureau - warmtepompen

16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | 2 warmtepompen van elk 12,5 kWel | klasse 3 | Nieuw | 25 kW

Inrichtingsnummer 20240221-0070: Acasa Projects - bemaling

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 m³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld | bemaling met een max. jaardebiet van 34.374 m³/jaar | klasse 2 | Nieuw | 34374 m³/jaar

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 05/09/2024 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een nieuw kantoorgebouw met woning na afbraak van de bestaande woning en de exploitatie van warmtepompen alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling voor de aanleg van de ondergrondse verdieping en de liftput. (OMV_2023149468)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 18/03/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een villa. (1964 SD 901)

* Op 18/03/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van prieel met garage. (1964 SD 907)

* Op 26/04/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1965 SD 1001)

* Op 07/06/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1969 SD 1319)

* Op 23/05/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een autobergplaats. (1972 SD 1505)

* Op 08/11/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een villa en plaatsen buitentrap en wijzigen gevel. (1982/1137)

* Op 15/01/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een garage-berging en de verbouwing van een eengezinswoning. (2003/70170)

* Op 30/09/2004 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een schuifraam. (2004/70108)

* Op 04/09/2014 werd een weigering afgeleverd voor functiewijziging van wonen naar kantoor + buitenaanleg bestaande uit onder andere realisatie van 17 parkeerplaatsen en 1 publicitaire inrichting. (2014/70108)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1. **Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 6 januari 2025 onder ref. AV/411/2024/01585:
Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.
2. **Geen advies** van **VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer** afgeleverd op 13 november 2024 onder ref. WT 2024 G 1947-1:
De VMM - kern Beheer en Investerings Waterlopen is ikv de Watertoets geen bevoegde adviesinstantie voor dit dossier.
3. **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 13 december 2024 onder ref. AD-24-589 – 2de advies:
Drinkwater

M.b.t. het slopen van de bestaande villa 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.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een nieuw kantoor met bovenliggende woning.

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:

- **bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*
- **bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (=vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²).*

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad werd overgemaakt advies verleend worden.

In de toekomst is er een rioleringsproject gepland in kader van 'GentSpoort' waarbij een nieuw gescheiden rioleringsstelsel zal worden aangelegd. Inlichtingen betreffende het toekomstig rioleringsproject kunnen ingewonnen worden bij projectleider Sofie De Vreese (sofie.devreese@farys.be).

4. **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 14 november 2024 onder ref. 5000084857:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. 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. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

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

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

5. **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 5 december 2024 onder ref. 071777-003/MLE/2024:

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

6. **Voorwaardelijk gunstig** advies van **VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)** afgeleverd op 17 december 2024 onder ref. OVL-05405-A:
Aanvraag

Het project betreft een nieuwbouwproject op het adres Kortrijksesteenweg 1039 in Gent. Voor de ondergrondse kelderverdieping is een bemaling vereist. Het aangevraagde debiet bedraagt max. 34 374 m³/jaar en max. 415 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 171 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 5 m-mv. Rubriek 53.2.2b)2° (klasse 2) is van toepassing.

Hydrogeologie

Er werden 3 20 ton sonderingen uitgevoerd alsook 3 boringen tot een diepte van ca. 4 m-mv. Deze boringen werden tevens afgewerkt als peilbuis.

De grondwaterstand werd reeds viermaal opgemeten in deze peilbuizen. Gezien de bouwput ter locatie van peilbuis PB1 uitgevoerd zal worden en gezien de grondwaterstand in deze peilbuis het hoogst was, werd in de bemalingsnota met deze grondwaterstand verder gerekend. De grondwaterstand ter hoogte van PB1 varieerde gedurende de metingen tussen 1,52 m-mv en 1,21 m-mv (6,8 – 7,1 mTAW).

Op basis van de verzamelde gegevens wordt de ondergrond als volgt ingeschat:

0 – 8 m-mv: lemig zand tot zandige leem (HCOV 0100)

8 – 25 m-mv: Fijn zwak lemig/kleiig zand (HCOV 0800)

+25 m-mv: klei

Bemalingsconcept

De bemaling werd ontworpen als een vacuümbemaling met verticale filters met een aanzetdiepte tot ca. 9 m-mv, aangezet in de Quartaire lagen rondom de bouwput. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0800_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag. De invloedstraal werd berekend (analytisch) en bedraagt ca. 277 m.

Zettingen

De max. berekende absolute zetting t.g.v. de grondwaterverlaging 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.

Bemalingscascade

Het bemalingswater zal geloosd worden op de baangracht langs de Kortrijksesteenweg.

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 (o.a. voor PFAS-verbindingen).

Termijn

De vergunning wordt gevraagd voor 171 dagen dit is tevens de ingeschatte bemalingsduur. 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 171 dagen vanaf de start van de bemaling en een debiet van max. 415 m³/dag en 34 374 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0800_GWL_1 en een verlaging tot max. 5 m-mv** voor een project gelegen aan Leiepark 21 te Gent, 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_2024136384).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent. Er zijn geen voorschriften voor het perceel van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput

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.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 371 m². Gezien de onduidelijkheid over de rechtstreekse aansluiting van het groendak en de luifels op de infiltratievoorziening, moet de volledige dakoppervlakte mee in rekening worden gebracht. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 37 100 l tenzij kan aangetoond worden dat de verbruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn met het vastgelegde volume.

In de aanvraag worden twee hemelwaterputten voorzien met elk een inhoud van 15 000 l. Voor de woonfunctie worden 3 personen in rekening gebracht. Voor de kantoorfunctie worden 7 personen in rekening gebracht. Er wordt een maandelijks hergebruik bekomen tussen 5710 l en 10 000 l.

Er wordt geoordeeld dat de voorziene hemelwaterputten die samen een volume kennen van 30 000 l voldoende zijn. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Een deel van het dak nl. 103 m² wordt aangelegd als groendak met een buffervolume van 35 l/m².

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is niet aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De bovengrondse infiltratievoorziening moet een minimale oppervlakte hebben van 28 m² met een minimaal buffervolume van 11 253 l.

In de aanvraag wordt een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd van 40 m² en een buffervolume voorzien van 12 000 l. Dit is in overeenstemming.

Ondergrondse constructie/bemaling

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.

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

Zie ook de voorwaarden uit het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij afdeling Operationeel Waterbeheer.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

De lozing van het grondwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

5.3. Conclusie

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

Maatregelen:

- *De voorwaarden uit het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij afdeling operationeel waterbeheer moeten worden nageleefd.*

6. NATUURTOETS

Er worden geen bomen geveld.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

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

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

Voor het realiseren van de ondergrondse parking wordt bemaald, waarbij het bemalingswater wordt geloosd in de baangracht. Er is bijgevolg dus een soort retourbemaling. Voor de drogere periode tussen 15 maart en 15 oktober (met lagere neerslag en grondwaterprognoses) stellen we wel dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de bomen op het eigen terrein (die zeer dicht bij de bouwput staan met de hoogste grondwaterdaling). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert. **Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.**

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag **mits voorwaarden** de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 november 2024 tot en met 19 december 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 5 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. Toegang perceel via Maaltemeers

De toegang zou ook belast zijn met een erfdiensbaarheid. De erfdiensbaarheid zou ingesteld zijn voor residentiële doeleinden waarbij het gebruik de oorspronkelijke

bedoeling zou schaden. Het extra verkeer van fietsers en voetgangers zal aanzienlijke overlast veroorzaken voor mij en mijn medebewoners. Dit verhoogt ook de kans op ongelukken, vooral omdat de oprit niet is ontworpen voor intensief gebruik door derden. Het toestaan van toegang voor derden, waaronder onbekenden, kan leiden tot een schending van mijn privacy en die van mijn gezin. Dit is onacceptabel en druist in tegen de verwachtingen en rechten van bewoners in een residentiële omgeving.

2. Effecten op het leefmilieu

a. Bemaling

De bemaling is erg belangrijk en verlaagt het grondpeil met 4 m (tot 8 meter diepte voor de grote ondergrondse parking) en met 5 m tot 9 m voor de liftkoker. Er zal 415 m³ /dag gedurende 6 maanden opgepompt worden. De monitoring van de bemaling wordt niet duidelijk gespecificeerd in de nota. Graag hier een uitdrukkelijke voorwaarde : dat er controle is en dat niet dieper dan gevraagd bemaald wordt.

b. Geluidshinder warmtepompen

De aanvraag vermeldt niet het effect en de plaatsing van de warmtepompen, enkel de capaciteit (25 KW) noch de uitwendige airco. De aanvraag vermeldt enkel 'De buitenunits worden op dak geplaatst, zo ver mogelijk van de omringende gebouwen'. Naar waar zouden deze worden gericht? Dat is nergens terug te vinden.

Dit is nochtans belangrijk voor alle achterliggende woonhuizen in Maaltemeers, zowel overdag als 's nachts. De buitenunits op het dak (die niet afgeschermd worden volgens de planning omringd worden door geluiddempende materialen) dienen wel degelijk afgeschermd te worden met geluiddempende materialen én naar de N43 gericht .

3. Omvang van het project

Met zijn 576 m² bebouwde grondoppervlakte beantwoordt dit kantoorgebouw niet aan de door de stad gewenste ontwikkeling cfr Structuurvisie Gent: "De Kortrijksesteenweg wordt verder ontwikkeld volgens een asymmetrisch profiel. De noordzijde biedt ruimte voor een goed ingerichte en efficiënt georganiseerde baanwinkelstrip. De zuidzijde behoudt zijn fijnmazige korrel- en groenuitzicht en biedt daarbinnen ruimte voor kleinschalige kantoorontwikkeling".

De bouwdiepte is nu dieper dan bij het eerste ontwerp : op pag. 5 van de motivatienota staat: "De totale diepte van het perceel is +/-34m. Uit de vergunning blijkt dat het gebouw op 8m van de voorste perceelsgrens staat met een bouwdiepte op het gelijkvloers van 21.70m. Dit maakt dat de ruimte tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens hier beperkt is tot slechts 4.5m.

4. Privacy

Minstens de derde bouwlaag (woning met ruim terras) zal een inblik geven op diverse achterliggende woningen en tuinen. Nergens wordt dit onderzocht of milderende maatregelen voorgesteld.

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

1. Toegang perceel via Maaltemeers

De mogelijke erfdienstbaarheid is na te gaan bij de notaris. Het belast zijn met een erfdienstbaarheid houdt niet in dat de huidige eigenaars geen gebruik mogen maken van deel eigendom als toegang tot het eigen perceel.

De woning grenzend aan de erfdienstbaarheid/gedeelde oprit is met de voorgevel gericht op de erfdienstbaarheid/gedeelde oprit. Er is geen sprake van de schending van de privacy door het sporadisch gebruik van deze private doorsteek door eventuele fietsers/voetgangers of voor onderhoud van de tuinzone.

Het lot 9 waarover in het bezwaar gesproken wordt, is niet stedenbouwkundig gekend. Er is geen verkavelingsvergunning van toepassing op de genoemde percelen. Het gaat over één perceel dat zowel grenst aan de Kortrijksesteenweg als aan de Maaltemeers. Er is geen opsplitsing van het perceel doorgevoerd.

Echter is een doorsteek via de Maaltemeers voor traag verkeer zoals fietsers en voetgangers een meerwaarde voor het project. Het project bevat ook een wooneenheid waarvoor deze doorsteek kan gebruikt worden. Het aantal passages is zeer beperkt gezien de doorsteek niet wordt gepromoot in het project. Er is namelijk geen fietsenstalling aan de achterzijde van het kantoorgebouw waardoor wordt geoordeeld dat er sterk wordt ingezet op de Kortrijksesteenweg als hoofdtoegang. De toegang via de Maaltemeers zorgt echter voor een veilig alternatief voor de trage weggebruikers. Een verharde toegang langs de Maaltemeers tot aan het gebouw wordt niet voorzien op de plannen. De hinder van deze doorsteek is dan ook minimaal. De doorsteek kan gebruikt worden voor het onderhoud van de tuinzone bij het gebouw.

2. Effecten op het leefmilieu

a. Bemaling

Aan het dossier werd een bemalingsstudie toegevoegd dewelke werd uitgevoerd door een adviesbureau. De effecten op de omgeving werden binnen deze studie afdoende onderzocht waarna enkele richtlijnen werden opgesteld. De bemaling werd bijkomend geadviseerd door de Vlaamse Milieumaatschappij Afdeling Operationeel Waterbeheer dewelke een gunstig advies voor de bemaling gaf.

Fe bemaling is erg belangrijk en verlaagt het grondpeil. De monitoring van de bemaling wordt niet duidelijk gespecificeerd in de nota.

Als bijzondere voorwaarde voor de bemaling wordt opgenomen dat het een peilgestuurde bemaling moet betreffen, waardoor de verlaging maximaal beperkt wordt (cfr. bespreking onder Inrichtingsnummer 20240221-0070: Acasa Projects – bemaling – Aspect bodem en grondwater).

Onder 'punt 8 Omgevingstoets: Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten' kan een uitgebreide bespreking van de bemaling worden teruggevonden.

b. Geluidshinder warmtepompen

Het aspect geluidshinder wordt verder besproken bij de omgevingstoets (milieuhygiënische en veiligheidsaspecten, warmtepompen, aspect geluid). De technische installaties moeten voldoen aan de akoestische normen.

De aanvraag vermeldt niet het effect en de plaatsing van de warmtepompen, enkel de capaciteit (25 KW) noch de uitwendige airco. De buitenunits op het dak (die niet afgeschermd worden volgens de planning omringd worden door geluidsdempende materialen) dienen wel degelijk afgeschermd worden met geluidsdempende materialen én naar de N43 gericht.

De warmtepompen moeten voldoen aan de omgevingsnormen opgenomen in VLAREM II, de exploitant dient daartoe alle nodige maatregelen te treffen (cfr. bespreking onder Inrichtingsnummer 20240115-0032: Tarch Architectenbureau – warmtepompen - Aspect geluid).

Indien er voldaan wordt aan de toepassende VlareM geluidsnormen wordt geen geluidshinder verwacht afkomstig van de technische installaties. Onder 'punt 8 Omgevingstoets: Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten' kan een uitgebreide bespreking van de warmtepompen worden teruggevonden.

3. Omvang van het project

Het project voldoet aan de gewenste ontwikkeling langsheen de Kortrijksesteenweg. Deze visie werd vastgelegd binnen de studie Hoofdsteenwegen en werd opnieuw bevestigd in de structuurvisie van de stad Gent. De zuidzijde biedt ruimte voor kleinschalige kantoorontwikkeling waarbij de oppervlakte van de kantoorfunctie wordt beperkt tot 500 m². De bebouwde grondoppervlakte waarvan sprake is in het bezwaar is de totale grondoppervlakte met ondergrondse parkeerbak. Dit betreft niet de oppervlakte die enkel aan de functie kantoor kan toegeschreven worden.

De bouwdiepte en de afstand tot de achterste perceelsgrens waarvan sprake is in het bezwaar gaat niet over het perceel van de aanvraag maar over een perceel wat verder gelegen is in de Kortrijksesteenweg nl. nr. 1027. In de beschrijvende nota wensen de aanvragers te duiden dat in dit project een grote afstand tot de achterste perceelsgrens wordt behouden nl. ongeveer 34 m (gemeten van achtergevel tot achterste perceelsgrens) tegenover het vernoemde project met een afstand van slechts 4,5 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens.

Het gebouw qua bovengronds volume en totale bouwdiepte wijzigt niet tegenover de voorgaande omgevingsvergunningaanvraag.

4. Privacy

Het terras dat voorzien is bij de wooneenheid is beperkt in grootte en behoud voldoende afstand van de omliggende woningen. Het terras is gelegen op een ruime afstand van de achterste perceelsgrens, op 4 m met de zijdelingse perceelsgrens waar

het aanpalende kantoorgebouw is gelegen en op 50 m van de dichtstbijzijnde achterliggende woning. Bovendien moet worden opgemerkt dat, wat de privacy betreft, het burgerlijk wetboek duidelijkheid verstrekt indien het gaat over het nemen van zichten en lichten. Het ontwerp is in overeenstemming met de bepalingen van dit burgerlijk wetboek. Wat niet strijdig is met deze bepalingen kan bezwaarlijk worden aanzien als een schending van de privacy.

Het verdichten van de omgeving is nu eenmaal eigen aan het wonen in een stedelijke context waarbij wordt ingezet op het uitbreiden in de hoogte. Het project situeert zich langsheen de Kortrijksesteenweg waar, zoals binnen de gehele afbakening van het grootstedelijk gebied Gent, een basisschaal van 3 bouwlagen als standaard wordt aanzien.

De impact op de privacy door het terras bij de wooneenheid is minimaal. Er wordt voldoende inkijk beperkt door de afstanden ten opzichte van de aanpalende woningen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Algemeen kan gesteld worden dat het ontwerp uit deze aanvraag tegemoet komt aan de weigeringsgronden van OMV_2023149468. Zo wordt de inrit tot de ondergrondse parking voorzien buiten de bouwvrije 8 m zone ten opzicht van de rooilijn. De septische put werd ook uit deze zone geplaatst. De infiltratievoorziening wordt groter voorzien. De helling naar de ondergrondse parking werd aangepast zodat deze binnen de maximale toegestane norm valt en de fietsenstalling zelf werd veiliger gemaakt en uitgebreid. De andersvalide parkeerplaats wordt vlak naast de toegang aan de lift voorzien in de ondergrondse parking. De duiker die toegang geeft tot het perceel werd op vraag van de brandweer verbreed tot 6 m. Hiervan wordt er 3 m aangelegd in klinkers en 3 m in grasdallen. Hiermee komt men ook tegemoet aan de maximale toegestane breedte van de oprit ter hoogte van het openbaar domein. Tot slot werd de toegankelijkheid op het gelijkvloers verduidelijkt.

Inpassing in de omgeving

Het project situeert zich aan de zuidzijde van de Kortrijksesteenweg. In de aanvraag wordt een kantoor met bovenliggende wooneenheid opgericht. Dit is in overeenstemming met de *'Studie hoofdsteenwegen'* dewelke de toekomstvisie voor de Kortrijksesteenweg omschrijft. Aan de zuidzijde wordt ingezet op kleinschaligere kantoren met een maximale kantooroppervlakte van 500 m² en waarbij wordt ingezet op het verweven van functies. De kantooroppervlakte beperkt zich tot 472 m². Het voorzien van een wooneenheid sluit aan bij de woonfunctie van de achterliggende wijk. Dit zorgt voor een overgang van de steenweg naar de woonwijk.

Volume

Gangbaar wordt er een diepte toegestaan van ongeveer 20 m op het gelijkvloers. Gezien de vorm van het perceel en de oppervlakte sterk afwijkt van de naastgelegen percelen langs de Kortrijksesteenweg kan uitzonderlijk akkoord worden gegaan met een beperkte grotere diepte op het gelijkvloers. In vergelijking met de perceelsoppervlakte wordt een compact gebouw opgericht. Gezien de grote tuinzone, heeft een diepte van 24,80 m geen negatieve impact op de aanpalende percelen.

Het project situeert zich binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent waarbinnen de basisschaal van 3 bouwlagen van toepassing is. Het project behoudt op de verdiepingen voldoende afstand tot de perceelsgrenzen waarbij de impact op de aanpalende percelen minimaal is. De bouwdiepte op de verdiepingen zijn beperkt tot ongeveer 15 m wat de gangbare norm is op deze locatie.

Het kantoorgedeelte en de woonunit worden kwalitatief voorzien met voldoende lichtinval en buitenruimte. De grote tuin kent een dubbele functie namelijk als ruimte waar de kantoormedewerkers tijdens de uren kunnen ontspannen en hun lunch nuttigen alsook als tuinzone bij de woonunit.

Inrit ondergrondse parking

Tegenover de voorgaande weigering wordt in deze aanvraag de inrit naar de ondergrondse parking voorzien op 8 m van de rooilijn wat in overeenstemming is met de voorwaarden van het Agentschap Wegen en Verkeer.

Mobiliteit

Ten opzichte van de voorgaande weigering werd de toegang tot de ondergrondse parking waar zich ook een afgesloten fietsenstalling voor het personeel bevindt, aangepast. Voor dit project zijn de parkeernormen van toepassing die in voege waren ten tijde van de voorbesprekingen en zoals meegegeven in de voorgaande weigering. De helling werd meer naar achteren voorzien zodat de helling tegemoet komt aan het maximale hellingspercentage van 18 % voor fietsers.

Ten opzichte van de voorgaande aanvraag wordt de fietsenstalling uitgebreid naar 16 staanplaatsen en wordt de ondergrondse fietsenstalling veiliger gepositioneerd waardoor meer conflicten vermeden worden. Er zijn 6 fietsstalplaatsen voorzien aan de toegang van het gebouw op het gelijkvloers.

Om het verkeer voldoende veilig te laten verlopen op de site en de inrijhelling wordt als voorwaarde opgenomen dat er een voorrangregeling moet gerealiseerd worden (zowel voor wagens als voor fietsers).

Voor dit terrein wordt het toegelaten aantal parkeerplaatsen begrensd met een maximum aangezien het project is gelegen in de 'Zuidelijke Mozaïek'. Dit gebied is van groot economisch belang en dit belang zal in de komende jaren alleen maar toenemen. Er zullen immers heel wat terreinen (verder) ontwikkeld worden. Om al deze projecten vlot bereikbaar te maken en houden, is het belangrijk dat onnodig autoverkeer wordt beperkt en duurzame vervoersmiddelen worden gestimuleerd. Anders dreigen de wegen vast te lopen en komt de verkeersleefbaarheid in gedrang.

Voor het project moeten in totaal 13 parkeerplaatsen worden voorzien. In totaal worden 14 parkeerplaatsen voorzien waarvan 1 andersvalideplaats. Dat is er 1 meer dan wat de parkeerrichtlijnen aangeven. Echter wordt er door het voorzien van 1 extra stalplaats geen groter aandeel aan verharding of bebouwing bekomen. Door de benodigde grootte van de ondergrondse parkeerbak om alle autostaanplaatsen bruikbaar te maken, kan in deze situatie 1 extra staanplaats worden toegestaan.

Ter info wordt volgende meegedeeld over het toekomstige wegenproject in de Kortrijksesteenweg:

In het kader van het project Gent Spoort is het mogelijk dat een deel van de voortuin zal moeten ingenomen worden. Dit houdt in dat op termijn de fietsstalplaatsen in de voortuin mogelijk zullen moeten verschuiven. Gezien de plannen van dit project nog niet definitief zijn, kan hier nog geen concrete uitspraak over gedaan worden.

Conclusie stedenbouwkundig luik

Het volume past binnen de vooropgestelde visie rond de ontwikkeling van de Kortrijksesteenweg. Het volume is inpasbaar in de omgeving en heeft geen negatieve impact op de aanpalende percelen en bij uitbreiding de omgeving. Het volume is kwalitatief ontworpen en beperkt zich in footprint en schaal.

Het ontwerp komt duidelijk tegemoet aan de weigeringsargumenten vanuit voorgaande aanvraag (OMV_2023149468). Mits het toepassen van de bijzondere voorwaarden, komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Inrichtingsnummer 20240115-0032: Tarch Architectenbureau – warmtepompen

Voor de koeling/verwarming van de gebouwen zal gebruik gemaakt worden van lucht-water warmtepompen.

Het gemelde vermogen is bepaald op basis van de warmte en koudevraag en de te verwarmen oppervlaktes, aangezien de te installeren toestellen nog niet gekozen zijn.

Er zal eveneens een lozing zijn van huishoudelijk afvalwater. Deze wordt ingeschat op < 600 m³/jaar en is bijgevolg niet ingedeeld.

Aspect geluid

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

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

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

Inrichtingsnummer 20240221-0070: Acasa Projects - bemaling

Aspect bodem en grondwater

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

Het advies van de entiteit van VMM, bevoegd voor grondwateradvisering is voorwaardelijk gunstig.

Geplande toestand

Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0800_GWL_1:

- bemaling kelder: op een diepte van 8 meter. De maximale verlaging van het grondwaterpeil (t.o.v. het maaiveld) bedraagt 4 meter.

- bemaling liftput: op een diepte van 9 meter. De maximale verlaging van het grondwaterpeil (t.o.v. het maaiveld) bedraagt 5 meter.

De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 171 dagen. De invloedstraal werd berekend (analytisch) en bedraagt ca. 277 m.

Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 17,29 m³/uur.

Hydrogeologie

Er werden 20 ton sonderingen uitgevoerd alsook 3 boringen tot een diepte van ca. 4 m-mv. Deze boringen werden tevens afgewerkt als peilbuis.

De grondwaterstand werd reeds viermaal opgemeten in deze peilbuizen. Gezien de bouwput ter locatie van peilbuis PB1 uitgevoerd zal worden en gezien de grondwaterstand in deze peilbuis het hoogst was, werd in de bemalingsnota met deze grondwaterstand verder gerekend. De grondwaterstand ter hoogte van PB1 varieerde gedurende de metingen tussen 1,52 m-mv en 1,21 m-mv (6,8 – 7,1 mTAW).

Op basis van de verzamelde gegevens wordt de ondergrond als volgt ingeschat:

0 – 8 m-mv: lemig zand tot zandige leem (HCOV 0100)

8 – 25 m-mv: Fijn zwak lemig/kleiig zand (HCOV 0800)

+25 m-mv: kle

Bemalingscascade

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is.

Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering 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. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, 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:

- het merk en serienummer

- 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 opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2024136384). Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling opgenomen.

De bemaling dient te gebeuren d.m.v. automatische sturing o.b.v. het grondwaterpeil. Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald.

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.

Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de baangracht van de Kortrijksesteenweg.

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 (o.a. voor PFAS-verbindingen). Dit wordt opgenomen als opmerking.

Wateroverlast

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

Bodem/grondwaterverontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft.

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

Zettingen

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

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Dit wordt opgenomen als opmerking.

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 bijzondere voorwaarde.

Aspect fauna en flora

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

Voor de drogere periode tussen 15 maart en 15 oktober (met lagere neerslag en grondwaterprognoses) stellen we wel dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de bomen op het eigen terrein (die zeer dicht bij de bouwput staan met de hoogste grondwaterdaling). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart. Dit wordt opgenomen als opmerking.

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:

Inrichtingsnummer 20240115-0032: Tarch Architectenbureau – warmtepompen

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen van elk 12,5 kWel Nieuw	25 kW

Inrichtingsnummer 20240221-0070: Acasa Projects - bemaling

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

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 met een max. jaardebiet van 34.374 m ³ /jaar Nieuw	34374 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_2024136384 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw kantoorgebouw met woning aan Acasa Projects nv (O.N.:0833959874) en TARCH Architectenbureau bv (O.N.:0875092725) gelegen te Kortrijksesteenweg 1039, 9051 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 Tarch Architectenbureau - warmtepompen en Acasa Projects - bemaling met inrichtingsnummer 20240115-0032 en 20240221-0070 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
Tarch Architectenbureau - warmtepompen, 20240115-0032: 16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 warmtepompen van elk 12,5 kWel Nieuw	25 kW
Acasa Projects - bemaling, 20240221-0070: 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 met een max. jaardebiet van 34.374 m ³ /jaar Nieuw	34374 m ³ /jaar

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1.

a. 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. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, 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:

- het merk en serienummer

- 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>.

b. De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2024136384).

2. De bemaling dient te gebeuren d.m.v. automatische sturing o.b.v. het grondwaterpeil. Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald.

3. 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.

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

5. Voor de drogere periode tussen 15 maart en 15 oktober (met lagere neerslag en grondwaterprognoses) stellen we wel dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevloeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de bomen op het eigen terrein (die zeer dicht bij de bouwput staan met de hoogste grondwaterdaling). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

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

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

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

TERMIJN

Inrichtingsnummer 20240115-0032: Tarch Architectenbureau – warmtepompen

De gevraagde vergunning kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Inrichtingsnummer 20240221-0070: Acasa Projects - bemaling

De bemaling wordt verleend voor een termijn van 171 dagen. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

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

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Extern advies

De voorwaarden opgelegd in het advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 6 januari 2025 onder ref. AV/411/2024/ moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgelegd in het advies van **Farys** afgeleverd op 13 december 2024 onder ref. AD-24-589 – 2de advies moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgelegd in het advies **Fluvius** afgeleverd op 14 november 2024 onder ref. 5000084857 van moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgelegd in het advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 5 december 2024 onder ref. 071777-003/MLE/2024 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgelegd in het advies van **VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)** afgeleverd op 17 december 2024 onder ref. OVL-05405-A moeten strikt nageleefd worden.

Mobiliteit:

De helling is te smal voor tweerichtingsverkeer, waardoor een voorrangsregeling zal moeten gerealiseerd worden voor wagens (bvb rood-groenlicht). We vragen bijkomend om de veiligheid van fietsers te garanderen door bvb een markering aan te brengen van 2m breed waarop fietsers kunnen wandelen of de voorrangsregeling uit te breiden zodoende er geen wagens op de helling rijden als er fietsers zijn.

Riolering:

Huidige situatie openbaar domein:

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er voor het perceel nog geen riolering aanwezig is op basis van de beschikbare plannen en bestanden. De aanvrager kan zich nooit bij de rioolbeheerder beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering.

De bouwheer dient nu reeds een gescheiden afvoerleiding tot de rooilijn/eigendomsgrens aan te leggen zodat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimpstofverbinding mogelijk is in de toekomst.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltipe zijn:

- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter
- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Mocht uit de feitelijke omstandigheden ter plaatse blijken dat er toch een riolering aanwezig is, zijn de bepalingen over de huisaansluiting van toepassing.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **collectief te optimaliseren**

buitengebied: de aanleg van de openbare er is riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hier op aan te sluiten.

Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater;

- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- + 600 liter/ IE tem 10IE
- + 450 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom een bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding.

Wettelijke bepaling riolaansluiting:

De regels rond de riolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/riolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de riolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een riolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/riolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe riolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/riolaansluiting.

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe riolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de riolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de riolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/riolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de riolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en)

op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

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

De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

Openbaar domein:

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.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

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

Na het beëindigen van de werken en na het plaatsen van de duiker (zie voorwaarden voor het plaatsen van duikers) zal de oprit aangelegd 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.

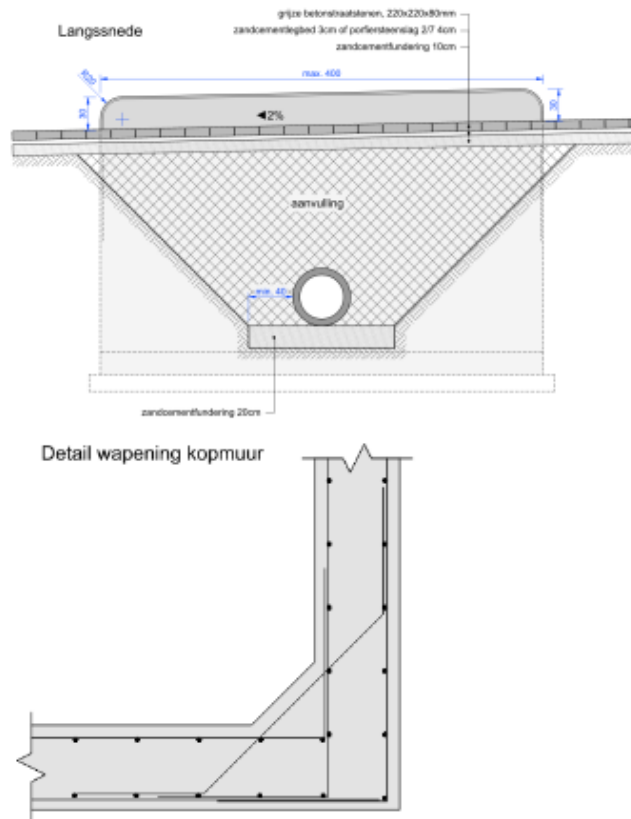
De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. Alle overbreedtes t.o.v. de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grasdallen.

Voorwaarden voor het bouwen van duikers:

Voor de gedeeltelijke inbuizing van de gracht in functie van de oprit moeten de bijzondere voorwaarden voor de bouw van duikers voor het dempen van sloten worden nageleefd;

1. De duikers worden gebouwd in betonbuizen van 2,5 meter lengte met rubberdichting en hebben een nuttige doorsnede van 0,4 meter en elk een lengte van max 8 meter, exclusief kopmuren.
2. De vrije uiteinden van de duiker worden afgewerkt met een kopmuur in beton een dikte van 20 cm. De kopmuur dient tot 30 cm boven de berm geplaatst te worden. Het bovenvlak dient het maaiveld te volgen.
3. De boven de duiker uitgevoerde aanvullingen geschieden met goede grond. Deze aanvulling wordt behoorlijk verbonden met het bestaande profiel van de baan.
4. Het werk moet zo ingericht zijn, dat het de bestaande waterafvoerinrichtingen behouden worden. Zo moet, op de plaats waar reeds een zijdelingse lozing in de sloot bestaat, het te bouwen werk aangevuld worden met een verbindingsput in metselwerk, die beantwoordt aan de voor het hoofdwerk opgelegde voorwaarden.
5. De in de sloot uit te voeren werken van eerste aanleg van het kunstwerk moeten voltooid zijn binnen een termijn van 10 dagen, te rekenen van de dag waarop zij aangevat worden.
6. De buizen dienen gelegd in een bed van gestabiliseerd zand.
7. Zolang het toegelaten werk in stand gehouden wordt, is de aangelande eigenaar verplicht het in goede staat te bewaren en het geregeld te ruimen en in elk geval op elke vordering van het Stadsbestuur. Hij mag het niet wijzigen zonder toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.



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.

Bemalingsinvloed op het omliggende groen:

Voor de drogere periode tussen 15 maart en 15 oktober dient bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie voorzien te worden aan de bomen op het eigen terrein (die zeer dicht bij de bouwput staan met de hoogste grondwaterdaling). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

STEDENBOUW

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent 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.

MILIEU

Inrichtingsnummer 20240115-0032: Tarch Architectenbureau – warmtepompen

- Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

- Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

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

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

Inrichtingsnummer 20240221-0070: Acasa Projects – bemaling

- 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 (o.a. voor PFAS-verbindingen).

- De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.
- De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).
- De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_01195 - OMV_2024136384 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw kantoorgebouw met woning - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024136384

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_G_B_5_VOORGEVEL GARAGE BESTAAND.pdf	YwVabiHPWxWm5HRaFuZaHg==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_G_B_1_VOORGEVEL BESTAAND.pdf	14HhuFqBNSdOCjpRyh3kug==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_G_B_2_ACHTERGEVEL BESTAAND.pdf	YtrowwT6O6ITwtFnj5NG2w==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_G_B_3_RECHTERGEVEL BESTAAND.pdf	59f5Hg5IJsWBS4ZMFYpQ/g==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_G_B_4_LINKERGEVEL BESTAAND.pdf	3uyP4bnN6/zfUqdOjpC/Kw==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_G_B_6_ACHTERGEVEL GARAGE BESTAAND.pdf	PN/6zJDJ10qXOgxFaWro8Q==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_G_B_7_RECHTERGEVEL GARAGE BESTAAND.pdf	AzVP0gvKqi+z2NJfENSIsA==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_G_B_8_LINKERGEVEL GARAGE BESTAAND.pdf	1tSi3ZRvMmMT1iuZieYOyA==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_G_N_1_VOORGEVEL.pdf	Hv82lgb0DFBgh5i5oyfHfw==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_G_N_2_RECHTERGEVEL.pdf	bgm2kvXXYToAFofziDrPHw==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_G_N_3_LINKERGEVEL.pdf	1mkTqLbJUirzi7M/kvILcw==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_G_N_4_ACHTERGEVEL.pdf	oosO3x/tJi5N/IYwZnRmIQ==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_I_B_1_I_NPLANTING BESTAAND.pdf	t71cLQJBZ6A2fVBb37MZpw==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_L_N_1_LEGENDEBLAD.pdf	m8WYBUleLK8tS0OtSjWeYw==

BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_P_B_1_ PLAN GELIJKVLOERS BESTAAND.pdf	GIDatrtT/rEyh9r4w2rnEA==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_P_B_2_ PLAN DAK BESTAAND.pdf	KYhnJStzNpnqnZhPPJZJQ==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_P_B_3_ PLAN GARAGE BESTAAND.pdf	wx9FmsW8QYg/QL8zDvYusw==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_P_B_4_ DAK GARAGE BESTAAND.pdf	EMrJUujGf6Ndl5G304NhNQ==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_P_N_1_ PLAN RIOLERING.pdf	zNdRxrCpW4Bhlf3MO3yNQw==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_P_N_3_ PLAN GELIJKVLOERS.pdf	c+G7wCWQbJemmA0prhxXaA==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_P_N_4_ PLAN NIVEAU +1.pdf	ZAvqVe0TFgdjNn1JB3OWiw==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_P_N_5_ PLAN NIVEAU +2.pdf	KAG7z2EuwO5a0GCydSRF2g==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_P_N_6_ PLAN DAK.pdf	fbVgRVhDJsHmJ+3gjDhA9g==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_S_N_1_ SNEDE A.pdf	9CX6XHq67+uyOfLnT4dvtA==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_S_N_2_ SNEDE B.pdf	aGj9TG1XK0JJqBVBFa1Kw==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_S_N_3_ SNEDE C.pdf	4agwu/v0HgkslttoILdyCg==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_S_N_4_ SNEDE WADI.pdf	Ls9INXzUUXMwixJ4og2SIA==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_T_B_1_ TERREINPROFIEL BESTAAND.pdf	+ACkcOb7PtovkrdKNMLOqA==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_T_N_1_ TERREINPROFIEL NIEUW.pdf	iMEd1LUhcWnthe+UjFy1A==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_I_N_1_I NPLANTING NIEUW.pdf	7LWMst6mxBmBF0WDU22TTA==
BA_KORTRIJKSESTEENWEG1039_P_N_2_ PLAN KELDER.pdf	r307mbNaz3yTbW/bq5LycA==