



2025_CBS_05559 OMV_2024071432 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het noordelijker verleggen van de toegang/uitgang tot de site, totale transformatie en innovatie van de site en maximale vergroening, aanleg van veelvuldige buffer- en infiltratievoorzieningen en het veranderen van een bestaande groothandel in bouwmaterialen - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, 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?

De heer Jo Verfaellie met als contactadres Antwerpsesteenweg 1068, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024071432) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 januari 2025.

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

- Onderwerp: het noordelijker verleggen van de toegang/uitgang tot de site, totale transformatie en innovatie van de site en maximale vergroening, aanleg van veelvuldige buffer-

en infiltratievoorzieningen en het veranderen van een bestaande groothandel in bouwmaterialen

- Adres: Antwerpsesteenweg 1068 en 1070, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie C nrs. 579M, 583Y, 587F, 587N, 587S en 599K2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 juni 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 is gelegen aan de Antwerpsesteenweg, een drukke invalsweg naar het centrum van Gent. De omgeving wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bebouwing. Wonen en (grootschalige) handel wisselen elkaar af in deze omgeving.

De bouwplaats betreft de bedrijfssite van Deschacht Plastics. Het terrein bevat kantoren en een showroom aan de straatzijde, met erachter grootschalige magazijnen en opslagplaatsen in openlucht.

Deze aanvraag wordt ingediend naar aanleiding van twee processen-verbaal, m.n.

- PV d.d. 11 mei 2020 met notitienummer GE.G.6.97.345/20 – 20C028655;
- PV d.d. 28 januari 2021 met notitienummer GE64.97.86/2021 – 21C07493.

In het PV d.d. 11 mei 2020 wordt gesteld dat de bouwheer de stedenbouwkundige regelgeving heeft overtreden bij de heraanleg van een verharding.

In het PV d.d. 28 januari 2021 wordt voorgehouden dat de bouwheer de milieuhygiënische regelgeving inzake het beperken van geluidshinder heeft overtreden.

In een vorige aanvraag (zie historiek – OMV_2022095194) werden reeds werken vergund in functie van het opheffen van deze bouw- en milieumisdrijven (o.a. de regularisatie van (her)aangelegde verharding, oprichten van een geluidsmuur). Omdat de geluidswand onvoldoende was om de geluidshinder te voorkomen, was een volledige herinrichting van de site noodzakelijk.

Huidige aanvraag heeft een driedelig voorwerp:

- Ten eerste wordt de toegang/uitgang tot de site verlegd naar het noorden. Er blijft één aansluiting met de Antwerpsesteenweg met een breedte van 7 m.
- Ten tweede omvat deze aanvraag de totale transformatie en innovatie van de site, waarbij de activiteitszone van de oost-zuid-west-zijde naar de noord-oost-zijde van de site wordt verplaatst. Met uitzondering van de kantoren, worden al de aanwezige gebouwen en constructies (inclusief zendmasten) gesloopt en vervangen door uniforme

en duidelijk aflees- en bereikbare constructies langs de randen van de site. Dit is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de vooropgestelde geluidsnormen. Door het toevoegen van een semi-transparante voorzetgevel worden de bestaande kantoren vernieuwd.

- Ten derde wordt een aanvraag ingediend voor de vergroening en aanleg van veelvuldige buffer- en infiltratievoorzieningen, die een natuurlijke infiltratie van het hemelwater verzekert. Er dient te worden vermeld dat er geen bedrijfsafvalwater geloosd zal worden.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het veranderen van een bestaande groothandel in bouwmaterialen.

De termijn van de basisvergunning eindigt op 7 mei 2028.

In de huidige toestand heeft het bedrijf problemen met het halen van de geluidsnormen (Vlarem II).

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°b)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van ander huishoudelijk afvalwater dan huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van woongelegenheden - 2.075 m ³ /jaar (5,68 m ³ /d - 0,2369 m ³ /u) klasse 2 Nieuw	2075 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 14 nieuwe warmtepompen voor verwarmen en koelen klasse 3 Nieuw	134 kW
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton Vergund - 8 Ton ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 Onveranderd: - opslagtank mazout heftrucks 2.500 liter (2,1 Ton) Wijziging: - stookolietank 10.000 liter (?) uit dienst (-5,9 Ton) klasse 3 Verandering	-5,9 ton

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

1.2. | opslag van aardpek, teer, asfalt, pek en dergelijke stoffen - 20.000 kg | 20000 kg

6.5.1° | 1 verdeelslang mazout | 1 verdeelslang

15.1.1° | 20 voertuigen (camionette, kuis- en veegmachine, stapelaar, heftrucks en vrachtwagens) | 20 voertuigen

17.1.1.1° | Ongewijzigd - 1.626 liter opslag aerosolen | 1626 liter

17.1.2.1.2° | Ongewijzigd - 5.000 liter opslag gevaarlijke gasen in verplaatsbare recipiënten | 5000 liter

17.3.1.2° | Ongewijzigd - 0,2 Ton ontploffingsgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen | 0,2 ton

17.3.2.1.2.1° | Ongewijzigd - 8 Ton overige ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 | 8 ton

17.3.2.3.1°b) | Ongewijzigd - 500 kg overige brandgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen | 500 kg

17.3.3.2°b) | Ongewijzigd - 25 Ton oxiderende vloeistoffen en vaste stoffen | 25 ton

17.3.4.2°b) | Ongewijzigd - 8 Ton bijtende vloeistoffen en vaste stoffen | 8 ton

17.3.8.2° | Ongewijzigd - 2.000 kg voor het aquatisch milieu gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen | 2 ton

17.4. | Ongewijzigd - 150 kg gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen in kleine verpakkingen | 150 kg

23.2.1°b) | Ongewijzigd - 18 kW behandelen van kunststoffen | 18 kW

23.3.2°d) | Ongewijzigd - 5.380 Ton kunststoffen voorwerpen | 5380 ton

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

3.4.1°a) | lozen (zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie) van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria (tot en met 2 m³/u) | klasse 3 | 2 m³/u.

3.6.1 | afvalwaterzuiveringsinstallatie (+ lozen effluentwater en ontwateren slibproductie) voor de behandeling van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m³ per jaar | klasse 3 | 600 m³/jaar.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 20/12/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen (door uitbreiding) van een bestaande groothandel in bouwmaterialen (OMV_2018094081).
- Op 02/07/2021 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het exploiteren van een zendmast voor mobiele telecommunicatie (accumulatoren) (OMV_2021112298).
- Op 29/07/2021 werd een aktenaam afgeleverd voor het exploiteren van een zendmast voor mobiele telecommunicatie (accumulatoren) (OMV_2021119157).
- Op 03/11/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van de heraangelegde verharding, oprichten van een geluidscherm, en het aanleggen van een buffer- en infiltratievoorziening. (OMV_2022095194).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 05/02/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een bureelgebouw. (1962 OO 053)
- Op 16/07/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een serrencomplex. (1991/60125)
- Op 27/02/1992 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een toonzaal en het aanleggen van 8 parkeerplaatsen. (1991/60157)

- Op 30/12/1996 werd een weigering afgeleverd voor het verharden van de bodemlaag en het aanbrengen van een afsluiting voor de inrichting van een onoverdekte stapelruimte. (1995/60214)
- Op 06/04/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een zendinstallatie en 3 antennes op een bestaande zendmast. (2000/60023)
- Op 12/10/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het afbreken van een eengezinswoning. (2000/60210)
- Op 10/07/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing en uitbreiding van een kantoor. (2002/60079)
- Op 20/02/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de vervanging van een bestaand verlicht uithangbord. (2002/60213)
- Op 10/06/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een meergezinswoning met 6 woongelegenheden en 6 niet overdekte autobergplaatsen. (2004/60009)
- Op 30/08/2012 werd een weigering afgeleverd voor het uitbreiden van een showroom. (2012/60121)
- Op 14/11/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van een vakwerkpyloon door twee slanke buispylonen, één voor mobistar en één voor proximus en het plaatsen van technische apparatuur aan de voet van de pylonen. (2012/60156)
- Op 24/01/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een showroom. (2012/60210)
- Op 08/05/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een boom. (2014/60047)
- Op 04/09/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het bekleden van de voorgevel en deels de zijgevels met isolatie en eternit-gevelpanelen (type equitone) + het maken van een nieuwe inkomzas. (2014/60150).

Milieuvergunningen

- Op 29/10/2003 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor overname groothandel voor bouwmaterialen uit kunststof. (2524/E/2).
- Op 08/05/2008 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het hernieuwen en veranderen (door wijziging, uitbreiding en toevoeging) van de bestaande groothandel in bouwmaterialen. (2524/E/3).

Volgende bouw misdrijven zijn gekend:

Proces-Verbaal

Er is een proces-verbaal met nummer 66.97 10025/20 opgemaakt op 4/05/2020 voor:

- De verharding achteraan de loodsen ter hoogte van de zuid- oostelijke perceelsgrens aansluitend de tuinen van de Pijkestraat is heraangelegd. De bufferzone aan de zijde van de tuinen van de Pijkestraat werd hierbij gedeeltelijk gereduceerd tot 1.70 m.

Proces-Verbaal

Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10149/99 opgemaakt op 1/12/1999 voor:

- Verharden van zones voor schermgroen en buffergroen met asfalt

Het bouw misdrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de

instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund. Dit zal voor een eventueel kandidaat-koper geen gevolgen met zich meebrengen. Wij merken wel op dat bij het indienen van een omgevingsaanvraag en de beoordeling ervan door het college van burgemeester en schepenen enkel de laatst vergunde toestand in aanmerking zal genomen worden. Er kunnen dus geen rechten geput worden uit de wederrechtelijke toestand.

Proces-Verbaal

Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10148/99 opgemaakt op 1/12/1999

voor:

- Het stapelen van materialen
- Het verharden van voortuinstroken met asfalt
- Het plaatsen van een afsluiting in betonplaten (hoogte = 2 m) met opstand van 0,50 m in prikkeldraad.
- Het verharden van buffergroenzones met asfalt
- Het verharden van zones voor koeren en tuinen met asfalt.

Op 04/10/2006 werd het dossier geseponneerd omwille van verjaring..

Het bouw misdrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund. Dit zal voor een eventueel kandidaat-koper geen gevolgen met zich meebrengen. Wij merken wel op dat bij het indienen van een omgevingsaanvraag en de beoordeling ervan door het college van burgemeester en schepenen enkel de laatst vergunde toestand in aanmerking zal genomen worden. Er kunnen dus geen rechten geput worden uit de wederrechtelijke toestand.

Proces-Verbaal

Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10149/99 opgemaakt op 1/12/1999

voor:

- verharden van zones voor schermgroen en buffergroen met asfalt.

Op 07/02/2005 werd het dossier geseponneerd omwille van verjaring.

Het bouw misdrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund. Dit zal voor een eventueel kandidaat-koper geen gevolgen met zich meebrengen. Wij merken wel op dat bij het indienen van een omgevingsaanvraag en de beoordeling ervan door het college van burgemeester en schepenen enkel de laatst vergunde toestand in aanmerking zal genomen worden. Er kunnen dus geen rechten geput worden uit de wederrechtelijke toestand.

Proces-Verbaal

Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10097/92 opgemaakt op 28/10/1992 voor:

- Volledig verharden van de percelen

Op 28/10/1992 werd een staking opgelegd.

Herstelvordering na proces-verbaal

Op 30/12/1996 vorderde gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen of de burgemeester als herstelmaatregel het volgende:

- Betalen van een geldsom gelijk aan de meerwaarde.

Op 30/12/1996 vorderde de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur als herstelmaatregel het volgende:

De volgende aanpassingswerken moeten worden gevorderd:

- De afsluiting (beton + draad) moet achteruit geplaatst worden op de achterste bouwgrens, zijnde 23 m achter de rooilijn. De verharding in deze strook (de voortuinstrook en de strook bestemd voor bebouwing) moet weggebroken worden.
- Uitvoeren van aanpassingswerken

Proces-Verbaal

Er is een proces-verbaal met nummer 66.18.7864/88 opgemaakt op 15/03/1988 voor:

- slopen van een serre complex, twee woningen en het stapelen van afvalstoffen

Herstelvordering na proces-verbaal

Op 01/09/1988 vorderde gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen of de burgemeester als herstelmaatregel het volgende:

- Betalen van een geldsom gelijk aan de meerwaarde

Op 13/04/1989 vorderde de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur als herstelmaatregel het volgende:

- intrekking herstellvordering van 1/09/1988
- Transactiesom betalen en regularisatieaanvraag indienen.

Volgende milieumeldingen zijn gekend:

De afdeling milieutoezicht van de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu van de Stad Gent stelde, naar aanleiding van klachten uit de buurt, meermaals vast dat de geluidsnormen in de buurt werden overschreden door de exploitatie van de inrichting.

Deze vaststellingen werden opgenomen in verschillende processen-verbaal (namelijk GE64.97.1629/19 - 19CO77431 dd. 16 december 2019, GE64.97.454/20 - 20CO39193 dd. 26 juni 2020 en GE64.97.86/21- 21CO7493 dd. 28 januari 2021) waarna een besluit houdende bestuurlijke maatregelen met daaraan gekoppelde dwangsommen werd genomen. Aan de inhoud van dit besluit werd geen gevolg gegeven, waarna een proces-verbaal van niet-naleving van het besluit werd opgesteld (GE64.97.549/23- 23CO30241 dd. 22 mei 2023).

Zoals vermeld in de begeleidende nota bij de Omgevingsvergunningsaanvraag lopen er momenteel nog procedures omtrent de opgelegde bestuurlijke maatregel en de daaruit vloeiende dwangsom.

Met de huidige aanvraag wenst men de site om te vormen zodat, na uitvoering, aan de inhoud van de bestuurlijke maatregel alsook aan de in de milieuwetgeving opgenomen geluidsnormen zou kunnen worden voldaan bij de exploitatie van de inrichting.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 20 mei 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd.

Op 20 mei 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend, in het kader van het aanpassen van het hemelwaterverhaal. Op 20 mei 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Er was geen bijkomend openbaar onderzoek noodzakelijk.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 2 mei 2025 onder ref. AV/411/2025/00475:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hogervermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de op het omgevingsloket omschreven aandachtspunten.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 31 maart 2025 onder ref. 025496-014/LA/2025:

BESLUITEN

VERGUNNINGSAANVRAAG VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- Kooiladders - buitentrap:

De vluchtafstand via de kooiladder is te groot tot het evacuatie niveau en is geen veilige buitenomgeving. De kooiladders moeten vervangen worden door een volwaardige buitentrap. De buitentrappen moeten toegang geven tot het evacuatie niveau. De constructiebepalingen van trappen zijn erop van toepassing met de volgende afwijking: er wordt geen stabiliteit bij brand vereist, maar het materiaal behoort tot klasse A1. Het geveldeel moet een brandweerstand EI60 hebben.

- vereist bluswater (zie deel B):

Hydranten

Rondom het gebouw dienen op onderlinge afstanden van ca. 100 m, bovengrondse hydranten van het type BH 100, volgens de norm NBN S 21-019 geplaatst te worden, welke mogen aangesloten worden, met een aansluiting van het directe type op een leiding van minimaal 6" hetzij op het net van de openbare waterleiding, hetzij in eigen beheer gevoed, waarbij tenminste gedurende 2 uren onder de vereiste druk kan geleverd

worden. De uitgeefkanten van 70 mm diameter dienen bijkomend met gepaste afsluitkranen te worden uitgerust.

De aansluiting op het voedingsnet dient zodanig te zijn dat het maximum debiet onmiddellijk beschikbaar is bij gebruik van de hydranten. De kosten voor de installatie, het onderhoud en de signalering van de BH 100 is en blijft ten laste van de bouwheer/eigenaar en dit gedurende de levensduur van de inrichting.

Bluswatervoorraad

De brandweer acht het bovendien noodzakelijk dat een secundaire bluswatervoorziening, die mogelijk iets verder van het industriegebouw gelegen is (op het niveau van het bedrijventerrein) en waarbij het langer duurt om aan te sluiten en die de brandweer voldoende tijd moet bieden om de tertiaire bluswatervoorziening operationeel te krijgen, van 360 m³ beschikbaar is bij calamiteit.

Deze voorraad dient voldoende groot te zijn om gedurende de tijdsspanne nodig voor het aanboren van de tertiaire bluswatervoorziening ten minste 90 m³/uur ofwel 1500 liter/min te leveren.

- een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ANTWERPSESTEENWEG - ORCHIDEESTRAAT' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 26 juni 2018). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor groothandel en zone voor wonen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

De kantoor/bureau ruimtes op de verdiepingen worden beschouwd als onderdeel van de groothandel. Het is niet de bedoeling dat deze ruimtes extern worden verhuurd, dit zou namelijk strijdig zijn met de bestemming zoals bepaald in het RUP. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden van deze vergunning.

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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van de Stad Gent en de Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van een 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/braakliggend.

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:

Geplande toestand

Dakoppervlakte

kantoor + magazijn 6 570 m² (waarvan circa 2403 m² groendak incl lichtstraat, 724 m² hellend dak, 31 m² luifel, plat dak met technieken 138 m², dak met zonnepanelen inclusief lichtstraat 2485 m², plat dak inclusief lichtstraat 631 m², patio met groeninrichting 144 m²)

Inrit parking (niveau 1) 106 m²

Loods (westzijde) 618 m² (groendak)

Luifel en rekken opslag rand 1 140 m² (plat dak)

Distributiecabine 6 m² (bestaand, natuurlijke infiltratie)

Totaal 8441 m²

Verharding Uitgewassen beton 11 145 m²

Grasdallen, klinkers 4 174 m²

Grind 48 m²

Betonnen stapstenen 41 m²

Groenvoorziening 4808 m²

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfilteerd, uit in oppervlaktewater (gracht langsheen de Antwerpsesteenweg).

Verharding

Een deel van de verharding bestaat uit waterdoorlatende materialen (grasdallen, klinkers, grind) of kan afwateren naar de omgeving die waterdoorlatend is (beperkte opp.stapstenen).

De waterdoorlatende verharding dient geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad moet minder dan 2 % bedragen.

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

De nodige aandacht dient besteed aan de belasting van de waterdoorlatende materialen en onderfundering (o.a. zone vrachtwagen).

Het regenwater dat op het uitgewassen beton valt wordt naar een infiltratievoorziening geleid.

Hemelwaterputten

Het hemelwater dat op de daken valt wordt opgevangen in 43 hemelwaterputten van elk 20 m³. Enkel het water afkomstig van daken die niet als groendak worden aangelegd wordt hergebruikt. Dit omvat een volume van 16 x 20 m³ (totaal 320 m³).

Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Het hemelwater wordt volgens het aanvraagformulier hergebruikt voor het sanitair en bevoeiing groendak en groenzones.

Er dienen ook dienstkranen in het gebouw voorzien te worden voor onderhoud van het gebouw. Ook buiten dienen er voldoende dienstkranen voorzien voor onderhoud buitenomgeving en bevoeiing groendak.

Volgens het aanvraagdossier wordt een aangetoond nuttig hergebruik (ANG) gecreëerd van 279 m³/maand.

Enkel het hergebruik voor het sanitair en onderhoud van het gebouw is structureel en jaarrond.

DMK berekende zelf het ANG:

Werknemers: 26 liter x 26 dagen x 31 gebruikers/3 = 6985 l/maand

Inschatting bezoekers + events : 17 liter x 26 dagen x 200/10 = 8840 l/maand

ANG = 16 m³ maand.

Gezien de onzekerheid omtrent het aantal klanten, bezoekers events kan het ANG afgerond worden op 20 m³/maand.

Het groendak is een extensief dak. Besproeien is in principe enkel nodig onmiddellijk na aanleg.

Het volume aan hemelwaterputten dat voorzien wordt, is niet in verhouding met het hergebruik. Het wordt aangeraden om een volume van maximaal 60 m³ te voorzien (3 x ANG, om droogteperiodes te overbruggen). De overige putten zullen nauwelijks geleid worden en hebben geen bufferende werking.

De hemelwaterputten moeten voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt.

Groendak

Een dakoppervlakte van 3021 m² zal voorzien worden van groendaken. Deze hebben een buffercapaciteit van 35 l/m².

De groendaken worden aangesloten op hemelwaterputten. Het water zal echter niet hergebruikt worden.

Conform het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater – artikel 3.8 moeten nieuwe platte dakoppervlakten, waarvoor niet aangetoond wordt dat ze instaan voor opvang én nuttig hergebruik van hemelwater, aangelegd worden als groendak, met een bufferende werking van minimaal 35 l/m².

De oppervlakte van het hellend dak (724 m²) volstaat om het ANG te dekken.

De luifels, lichtstraten, zone met technieken, inrit parking, patio, worden automatisch vrijgesteld van aanleg groendak.

De dakoppervlakte voorzien van zonnepanelen (2 485 m²) kan eveneens vrijgesteld worden van aanleg, indien deze optimaal wordt ingezet voor energieopwekking.

Dit betekent dat enkel nog een deel van het magazijn, het nieuw plat dak zinkcenter (circa 631 m²), moet voorzien worden van een groendak (35 l/m²).

Infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterputten, de overloop van de groendaken, het afstromend water van de inrit en de niet waterdoorlatende verharding moet aangesloten worden op het infiltratiesysteem.

Aan te sluiten dakoppervlakte (8435 m²) + verharding (11145 m²) – 30 m²
(hemelwaterput met hergebruik) = 19550 m².

De voorziening dient een totale inhoud te hebben van 645 m³ en een oppervlakte van 1 564 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 1 118 m³ en een oppervlakte van 2 711 m².

De infiltratievoorziening bestaan uit wadi's (1 073 m³, 1 951 m²) en infiltratieleidingen naar de wadi's (161 m³, 760 m²). De wadi's worden aangelegd als communicerende vaten.

Het overstortpeil wordt voorzien op -0,6 m, de omliggende groenzone bevindt zich op 0,3 m.

De afwaterende oppervlakte aangesloten op de voorziening is groter dan 1 000 m² en de voorziening is dieper dan 50 cm.

Het aanvraagdossier bevat voldoende informatie opdat alle oppervlaktes en volumes van de bovengrondse infiltratievoorziening in rekening mogen genomen worden voor de dimensionering van de voorziening.

De ondergrondse infiltratievoorzieningen dienen over de volledige bodem- en infiltratieoppervlakte goed toegankelijk te zijn met CCTV-camera (een goed toegankelijke toegangspuit met verlaagde bodem (= slibzak) is te voorzien op het begin en einde van elke infiltratiestraat of infiltratiestreng).

Deze infiltratievoorzieningen dienen over de gehele bodem- en wandoppervlakte alsook in alle uithoeken gemakkelijk grondig te reinigen zijn met een rioolspuitkop (rioolrat), waarbij het vuil en slib zonder obstructies uit de voorziening verwijderd kan worden.

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

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Om 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.

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

Lozing afvalwater

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

Opslag bodemvreemd materiaal (gevaarlijke stoffen)

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

6.3 Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Groen

Er is geen bezwaar tegen de quasi volledige herinrichting van deze bedrijfsite. Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd, omdat er ook geen groen aanwezig is. De aanvraag is conform het GRUP 153B 'Antwerpsesteenweg - Orchideestraat'. De buffer ten aanzien van het wonen is beperkt (veelal 3 m breed randstruweel). Gezien overal ook bomen zijn toegevoegd en er ook meestal een wadi naast is gesitueerd, kan de groenbuffer wel uitgroeien tot een volwaardig groengeheel.

Stikstof

Uit de stikstofnota, bijgevoegd in het dossier, blijkt dat zowel tijdens de aanlegfase als de exploitatiefase de toegelaten maxima op geen enkel moment overschreden zullen worden. De impactscore blijft steeds onder 1%. Bijgevolg wordt er geen noemenswaardige impact verwacht op nabijgelegen SBZ-gebieden ten gevolgen van stikstofdeposities veroorzaakt door voorliggende ontwikkeling en is een bijkomende berekening met de IMPACT-tool niet noodzakelijk.

Lozing

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

Conclusie

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 de natuurtoets doorstaat.

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 31 maart 2025 tot en met 29 april 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Herinrichting van de site

De totale transformatie van de bedrijvensite is te verantwoorden. De huidige werking van de groothandel botst op de limieten van de geluidsnormeringen. Met de vernieuwde circulatie en het creëren van een geluidsbuffer in combinatie van stockageluidsfels kunnen de geldende geluidsnormeringen wel worden gerespecteerd, waardoor de impact van de groothandel ten opzichte van de achterliggende woonwijk drastisch vermindert. Dit is positief.

De uitbreiding van het bestaande centrale magazijn en alle andere nieuw te bouwen constructies (o.a. een loods en luifels) zijn conform de inrichtingsvoorschriften van het geldende RUP. De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

Hoewel er een vergroening plaatsvindt op het perceel (vooral langs de randen van de site), is het grootste deel van de site nog steeds verhard. De bijkomende verharding is te verantwoorden omwille van de soort bedrijvigheid van het bedrijf. Er wordt een inspanning geleverd om de verharding waar mogelijk met waterdoorlatende materialen aan te leggen.

Wat de architectuur betreft, wordt betreurd dat er in de ingediende plannen een architecturale visie en overtuiging ontbreekt. De voorgestelde materialisatie, weerspiegelt niet de ambitie die verwacht mag worden van een toekomstgericht bouwbedrijf. De kans blijft liggen om met een innovatieve en circulaire benadering een voorbeeld te stellen voor de sector. Hoewel de architectuur als ondermaats wordt beoordeeld, volstaat dit op zich niet als afzonderlijk weigeringsmotief.

Mobiliteit

AUTO

De parkeeroplossingen worden getoetst aan het Parkeerplan Gent. Omdat het project geen klassieke detailhandel betreft, maar de verkoop van bouwmaterialen, is een aangepaste parkeernorm en modale verdeling op maat noodzakelijk.

De Stad streeft naar een modal shift richting duurzame vervoersmodi, met als richtcijfers maximaal 35% autogebruik tegen 2030 en 40% tegen 2040 voor de stad Gent.

Voor het project wordt een structurele parkeerbehoefte van maximaal 71 autoparkeerplaatsen voorgesteld:

- 29 parkeerplaatsen voor bezoekers/klanten, gebaseerd op het maximaal aantal inrijbewegingen per uur, vermeerderd met een marge van 50% om rotatie mogelijk te maken.
- 42 parkeerplaatsen voor werknemers, berekend op basis van een realistische modal split van 67 % autogebruik, in lijn met de federale cijfers voor woon-werkverkeer en de ligging nabij Lochristi.
- Daarnaast wordt een tijdelijke parkeerbehoefte voorzien voor evenementen in de polyvalente ruimte op niveau +3, waar maximaal 134 gasten kunnen worden ontvangen buiten de reguliere openingsuren. Bij een inschatting van 67%

autogebruik onder bezoekers resulteert dit in een bijkomende parkeerbehoefte van ongeveer 90 voertuigen. Deze wordt opgevangen door 71 parkeerplaatsen uit de bestaande capaciteit, die op dat moment niet in gebruik is, en een overflowparking van 19 voertuigen op eigen terrein. Deze oplossing vermijdt de noodzaak tot structurele uitbreiding van het parkeerareaal en sluit aan bij het principe van gedeeld gebruik van infrastructuur.

Het project voorziet echter in totaal zo'n 101 autoparkeerplaatsen, wat de aanbevolen parkeerbehoefte van maximum 71 autoparkeerplaatsen ruim overschrijdt. Bovendien worden op de plannen 18 bijkomende parkeerplaatsen vermoed, die niet expliciet benoemd zijn als parkeerplaatsen maar wel als dusdanig herkenbaar zijn op basis van afmetingen, en op de visualisaties ook staan afgebeeld als parkeerplaatsen. Dit overaanbod is niet in overeenstemming met het beleid rond duurzame mobiliteit en kan leiden tot een toename van autogebruik. Bijgevolg wordt in de bijzondere voorwaarden van deze vergunning opgenomen dat het aantal autoparkeerplaatsen moet beperkt blijven tot 71 stuks, eventueel aangevuld met een overflow parking met een capaciteit van 19 autoparkeerplaatsen die louter ter beschikking wordt gesteld voor events die buiten de openingsuren vallen.

FIETS

De voorziene fietsparkeerplaatsen voldoen in grote lijnen aan de noden van het project. Er worden in totaal 48 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan:

- 17 voor bezoekers, verspreid over twee toegankelijke locaties nabij de ingangen;
- 31 voor personeel, waarvan 24 overdekt en 7 niet-overdekt.

Daarnaast worden 5 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen vermeld, maar deze zijn niet duidelijk aangeduid op het plan en hun afmetingen zijn niet beoordeelbaar. Ook is er op verdieping +1 een zone aangeduid voor bijkomende fietsenstallingen, maar deze wordt buiten beschouwing gelaten wegens de slechte bereikbaarheid via een autohelling en het ontbreken van inrichting.

De kwaliteit van de fietsenstallingen wordt beoordeeld aan de hand van vier criteria:

- Locatie: De stallingen liggen op maaiveldniveau en dicht bij de ingang, met een onderscheid tussen afgesloten stallingen voor personeel en toegankelijke plaatsen voor bezoekers
- Type: Er wordt gekozen voor een fietsenstalling met hoog-laagsysteem.
- Afmetingen: De standaardstallingen zijn voldoende ruim, maar de buitenmaatse stallingen zijn niet ingetekend en dus niet controleerbaar.
- Comfort: De personeelsstallingen zijn deels overdekt en afsluitbaar, maar het is wenselijk dat alle personeelsplaatsen overdekt zijn.

Hoewel de basisvoorzieningen grotendeels in orde zijn, wordt er een bijzondere voorwaarde opgelegd: De fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten duidelijk aangeduid

worden op het plan en voldoende ruim worden ingericht, conform de richtlijnen voor functioneel fietsparkeren.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Algemeen

De inrichting wordt volledig herbouwd. De activiteiten blijven dezelfde.

Er worden 3 nieuwe rubrieken (3.2.2°b), 16.3.2°a), 17.3.2.1.1.1°b)) aangevraagd. Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing : 3.4.1°a) en 3.6.1. De overige rubrieken blijven van kracht. Het aanvraagdossier bevat een nieuw situeringsplan waarop de toestellen, activiteiten worden weergegeven.

Afvalwater

De inrichting ligt in te optimaliseren buitengebied volgens het zoneringsplan van de stad Gent. Het huishoudelijk afvalwater (rubriek 3.2.2°b)) kan geloosd worden in een riolering die via grachten en riolering aansluit op openbare riolering in centraal gebied. Dit betekent dat de inrichting momenteel aangesloten is op een openbare zuiveringsinstallatie, weliswaar via een niet optimaal openbaar stelsel.

De exploitant beschikt over een stookolietank (1 verdeelslang) en ad blue recipiënt voor het bevoorraden van de heftrucks. De opslag zal overdekt opgesteld worden. De locatie van de opslag zal aangesloten worden op een KWS-afscheider met coalescentiefilter.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat absorptiemateriaal in de buurt van de opslag van de stookolie moet aanwezig zijn om eventuele calamiteiten met de opslagtank of het vullen van de tank en voertuigen te ondervangen.

De KWS-afscheider dient regelmatig gereinigd te worden. De afvalstoffen die hierbij vrijkomen dienen opgehaald te worden door daartoe erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar en/of verwerkers. De KWS-afscheider dient voldoende gedimensioneerd en voorzien te zijn van een automatische afsluiter. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Op deze manier worden geen significante effecten op het oppervlaktewater (en grondwater) verwacht en kan gesteld worden dat op de site geen bedrijfsafvalwater wordt geloosd.

Bodem

De tankpiste (stookolie) voor de heftrucks dient conform Vlarem II vloeistofdicht uitgevoerd te worden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

De ondergrondse stookolietank die aanwezig was voor de voeding van de stookinstallatie(s), zal verwijderd worden. Conform Vlarem II moet er een buitengebruikstellingsattest (opgemaakt door erkende stookolietechnicus of milieudeskundige) voor de opslagtank kunnen voorgelegd worden bij controle door de toezichthouder.

Alleen met een attest van buitengebruikstelling kan een verwijderde tank als schroot- of kunststof-afvalstof worden afgevoerd naar een vergunde verwerker, een geregistreerd inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar.

Dit wordt opgenomen als opmerking.

Conform het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) is een oriënterend

onderzoek verplicht om de 20 jaar en bij overdracht, sluiting en faillissement. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Geluid

Het aanvraagdossier bevat een geluidsstudie/akoestische simulatie (Bureau De Fonseca).

Bij de herinrichting van de site wordt de bestaande loods verhoogd naar 15 m, de laad- en loszone achteraan overbouwd met een loods van 12 m hoog en de laad- en loszone en de toegangsweg worden verplaatst naar de oostelijke kant van de loods. Het bedrijf wordt in de studie als nieuwe inrichting klasse 2 beoordeeld.

Geluidshinder kan optreden ten gevolge van het aan- en afrijden van de vrachtwagens, het gebruik van heftrucks, laden en lossen, technieken (buitenunits warmtepompen, luchtgroepen).

Uit geluidsmetingen is gebleken dat het oorspronkelijk omgevingsgeluid (bij stilstand) lager is dan de milieukwaliteitsnorm.

De inrichting wordt enkel overdag uitgebaat, op weekdays van 7 tot 12 uur en van 13 tot 18 uur en op zaterdag van 8 tot 12 uur.

Men neemt in de studie 9 meetpunten in de buurt in beschouwing, voor elk van deze punten wordt het effect van continu geluid (door laden en lossen en HVAC) en incidenteel/impulsachtig geluid berekend.

Het specifiek (continu) geluid moet volgens de vigerende wetgeving beperkt blijven tot 45 dB(A). Het incidenteel en fluctuerend geluid tot 60 dB(A). Het impulsachtig en intermitterend geluid tot 65 dB(A).

Uit de resultaten van het rekenmodel blijkt dat bij herinrichting van het terrein:

Continu geluid.

De grens van 45 dB(A) wordt gerespecteerd. De technieken hebben op geen enkel punt een significant aandeel in het totale geluid. Ook niet wanneer alle machines tegelijk in werking zijn.

Incidenteel en impulsachtig geluid.

De berekeningswaarden blijven ver onder de grenswaarde van 60 of 65 dB(A).

Het incidenteel geluid hangt ondermeer af van de staat van het wegdek. In het voorliggend ontwerp zijn er geen afvoergoten voorzien maar wel waterdoorlatende grasdallen. Hierdoor zijn er minder geluidspieken te verwachten omdat het terrein vlak ligt. In de studie wordt geadviseerd om het wegdek goed te onderhouden en eventuele oneffenheden snel te egaliseren. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Volgens artikel 1.1.2 van Vlarem II wordt tot het specifiek geluid ook geluid gerekend, voortgebracht door transport/verkeer, het opwarmen en laten draaien van motoren op het terrein van de inrichting, evenals door het in- en uitgaande verkeer.

Na het afronden van de werken dient aan de hand van een nieuw akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de geluidsnormen in de buurt worden nageleefd. Conform artikel 1.1.2 van Vlarem II dient ook het geluid voortgebracht door ondermeer transport en in- en uitgaande verkeer te worden meegenomen in het onderzoek. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd door een erkende geluidskundige, voorafgaand aan de geluidsmetingen dient een meetplan

te worden overgemaakt aan de Dienst Milieu en Klimaat van de stad Gent (milieuklimaat@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de tankwagens en andere bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d. Deze voorwaarden worden opgenomen als bijzondere voorwaarden.

De buitenunits van de warmtepompen, de luchtgroepen dienen te allen tijde te voldoen aan de geluidsbepalingen van Vlare II. Immers steeds vaker ontvangt de Dienst Toezicht van de stad Gent klachten van geluidshinder afkomstig van zulke installaties. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige. Ook frequent onderhoud kan overlast voorkomen.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Lucht

Er zullen 14 warmtepompen geplaatst worden voor het verwarmen en koelen van de inrichting (totaal vermogen 134 kW). De koelmiddelen die zullen aangewend worden:

- 50,7 kg R410A (GWP 2088)

- 28,7 kg R32 (GWP 675)

Dit maakt een totaal van 125,23 ton CO2 equivalent.

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig Vlare II.

Alle onderhoudswerkzaamheden en controles dienen gedocumenteerd in logboeken die ter beschikking worden gehouden van de toezichthouder. Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Licht

De verlichting die op het terrein wordt aangewend dient zodanig te worden ontworpen dat te allen tijde voldaan kan worden aan de bepalingen van hoofdstuk 4.6 van Vlare II inzake de beheersing van hinder door licht.

- het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden -inzake uitbating en veiligheid.

- De verlichting is dermate geconcentreerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.

- klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.

- lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

Dit wordt opgenomen als opmerking.

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 025496-014/LA/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Asbest

In het sloopopvolgingsplan werden, deels na analyses, asbesthoudende toepassingen opgenomen. De afdeling milieutoezicht van de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu wordt zeer regelmatig geconfronteerd met inbreuken tegen de bepalingen omtrent de beheersing van asbest. Bij de afbraakwerken dient dan ook de nodige aandacht te worden besteed aan de omgang met de asbesthoudende toepassingen.

Indien tijdens de sloopwerken niet in de asbestinventaris opgenomen asbestverdachte toepassingen worden aangetroffen, dienen deze toepassingen te worden geanalyseerd (of dienen ze als asbesthoudend te worden behandeld en afgevoerd). Er wordt verwezen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlarem II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

Gecoördineerde bijzondere voorwaarden

In het collegebesluit van december 2018 werden onderstaande bijzondere voorwaarden opgenomen:

1. De containers waarin materialen gestort worden, dienen te worden geplaatst op een deel van het terrein zonder onmiddellijke nabijheid van bewoning. Algemeen kan worden gesteld dat geluidbelastende activiteiten niet kunnen doorgaan in de strook langsheen de percelen van de woningen gelegen in de Pijkestraat.
2. Op het buitenterrein dienen maatregelen te worden genomen om het gekletter van de vorken bij het rijden over niveauverschillen tegen te gaan.
3. 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 van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden (ref. 025496-008/DVDS/2018).
4. Binnen de 6 maand na verlenen van de vergunning moet een uitvoeringsplan worden opgemaakt waarop de saneringsmaatregelen en de bijhorende timing aangeduid worden. De overeenkomstige documenten worden overgemaakt aan dienst toezicht van stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.
5. Binnen de 3 maanden na het verlenen van deze vergunning attesteert de exploitant dat de KWS-afscheider voorzien is van een automatische afsluiter en een coalescentiefilter. De overeenkomstige documenten worden overgemaakt aan dienst toezicht van stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

Door de nieuwe inrichting van het bedrijventerrein dienen de voorwaarden geactualiseerd te worden aan deze geplande toestand.

Voorwaarde 1, 3, 4, 5 kunnen geschrapt worden. Voorwaarde 2 blijft een aandachtspunt om overlast te vermijden en wordt geactualiseerd/hernomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°b)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m³/jaar) lozen van ander huishoudelijk afvalwater dan huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van woongelegenheden - 2.075 m³/jaar (5,68 m³/d - 0,2369 m³/u) Nieuw	2075 m³/jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 14 nieuwe warmtepompen voor verwarmen en koelen Nieuw	134 kW
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton Vergund - 8 Ton ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 Onveranderd: - opslagtank mazout heftrucks 2.500 liter (2,1 Ton) Wijziging: - stookolietank 10.000 liter (?) uit dienst (-5,9 Ton) Verandering	-5,9 ton

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
1.2.	opslag van aardpek, teer, asfalt, pek en dergelijke stoffen (meer dan 5 000 kg) opslag van aardpek, teer, asfalt, pek en dergelijke stoffen - 20.000 kg vlarebo : A klasse 2	20000 kg
3.2.2°b)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m³/jaar) lozen van ander huishoudelijk afvalwater dan huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van woongelegenheden - 2.075 m³/jaar (5,68 m³/d - 0,2369 m³/u) klasse 2	2075 m³/jaar
6.5.1°	brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen met maximaal 2 verdeelslangen 1 verdeelslang mazout klasse 3	1 verdeelslang

15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens 20 voertuigen (camionette, kuis- en veegmachine, stapelaar, heftrucks en vrachtwagens) klasse 3	20 voertuigen
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 14 nieuwe warmtepompen voor verwarmen en koelen klasse 3	134 kW
17.1.1.1°	opslagplaatsen voor aerosolen waarop minstens één gevarenpictogram is aangebracht met een gezamenlijke netto inhoud van 300 liter tot en met 3000 liter Ongewijzigd - 1.626 liter opslag aerosolen klasse 3	1626 liter
17.1.2.1.2°	opslagplaatsen voor gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van meer dan 1000 liter tot en met 10.000 liter Ongewijzigd - 5.000 liter opslag gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten klasse 2	5000 liter
17.3.1.2°	ontploffingsgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS01 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 100 kg tot en met 1 ton Ongewijzigd - 0,2 Ton ontploffingsgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen vlarebo : A klasse 2	0,2 ton
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt $\geq 55^{\circ}\text{C}$ met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton Gewijzigd - 2,1 Ton ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 (stookolietank 10.000 liter uit dienst) klasse 3	2,1 ton
17.3.2.1.2.1°	overige ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 10 ton Ongewijzigd - 8 Ton overige ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 klasse 3	8 ton
17.3.2.3.1°b)	overige brandgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen niet vermeld in rubriek 17.3.2.1 en 17.3.2.2 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 50 kg tot en met 500 kg, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied Ongewijzigd - 500 kg overige brandgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen klasse 3	500 kg
17.3.3.2°b)	oxiderende vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS03 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 2 ton tot en met 50 ton, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied Ongewijzigd - 25 Ton oxiderende vloeistoffen en vaste stoffen vlarebo : A klasse 2	25 ton
17.3.4.2°b)	bijtende vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering	8 ton

	gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS05 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 2 ton tot en met 100 ton, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied Ongewijzigd - 8 Ton bijtende vloeistoffen en vaste stoffen vlarebo : A klasse 2	
17.3.8.2°	voor het aquatisch milieu gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS09 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 2 ton tot en met 200 ton Ongewijzigd - 2.000 kg voor het aquatisch milieu gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen vlarebo : A klasse 2	2 ton
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Ongewijzigd - 150 kg gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen in kleine verpakkingen klasse 3	150 kg
23.2.1°b)	behandelen van kunststoffen en het vervaardigen van voorwerpen uit kunststoffen - andere dan rubriek 41 - indien volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Ongewijzigd - 18 kW behandelen van kunststoffen klasse 3	18 kW
23.3.2°d)	opslag van kunststoffen en van voorwerpen uit kunststoffen - andere dan rubriek 41 en 48 - volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied (meer dan 200 ton in openlucht) Ongewijzigd - 5.380 Ton kunststoffen voorwerpen klasse 2	5380 ton

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024071432 bijlage 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 noordelijker verleggen van de toegang/uitgang tot de site, totale transformatie en innovatie van de site en maximale vergroening, aanleg van veelvuldige buffer- en infiltratievoorzieningen en het veranderen van een bestaande groothandel in bouwmaterialen aan de heer Jo Verfaellie gelegen te Antwerpsesteenweg 1068 en 1070, 9041 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°b)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van ander huishoudelijk afvalwater dan huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van woongelegenheden - 2.075 m ³ /jaar (5,68 m ³ /d - 0,2369 m ³ /u) Nieuw	2075 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 14 nieuwe warmtepompen voor verwarmen en koelen Nieuw	134 kW
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton Vergund - 8 Ton ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 Onveranderd: - opslagtank mazout heftrucks 2.500 liter (2,1 Ton) Wijziging: - stookolietank 10.000 liter (?) uit dienst (-5,9 Ton) Verandering	-5,9 ton

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
1.2.	opslag van aardpek, teer, asfalt, pek en dergelijke stoffen (meer dan 5 000 kg) opslag van aardpek, teer, asfalt, pek en dergelijke stoffen - 20.000 kg vlarebo : A klasse 2	20000 kg
3.2.2°b)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van ander huishoudelijk afvalwater dan huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van woongelegenheden - 2.075 m ³ /jaar (5,68 m ³ /d - 0,2369 m ³ /u) klasse 2	2075 m ³ /jaar
6.5.1°	brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen met maximaal 2 verdeelslangen 1 verdeelslang mazout klasse 3	1 verdeelslang
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens 20 voertuigen (camionette, kuis- en veegmachine, stapelaar, heftrucks en vrachtwagens) klasse 3	20 voertuigen
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 14 nieuwe warmtepompen voor verwarmen en koelen klasse 3	134 kW
17.1.1.1°	opslagplaatsen voor aerosolen waarop minstens één gevarenpictogram is aangebracht met een gezamenlijke netto inhoud van 300 liter tot en met 3000 liter Ongewijzigd - 1.626 liter opslag aerosolen klasse 3	1626 liter
17.1.1.1.2°	opslagplaatsen voor gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van meer dan 1000 liter tot en met 10.000 liter Ongewijzigd - 5.000 liter opslag gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten klasse 2	5000 liter
17.3.1.2°	ontploffingsgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS01 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 100 kg tot en met 1 ton Ongewijzigd - 0,2 Ton ontploffingsgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen vlarebo : A klasse 2	0,2 ton
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100	2,1 ton

	kg tot en met 20 ton Gewijzigd - 2,1 Ton ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 (stookolietank 10.000 liter uit dienst) klasse 3	
17.3.2.1.2.1°	overige ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 10 ton Ongewijzigd - 8 Ton overige ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 klasse 3	8 ton
17.3.2.3.1°b)	overige brandgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen niet vermeld in rubriek 17.3.2.1 en 17.3.2.2 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 50 kg tot en met 500 kg, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied Ongewijzigd - 500 kg overige brandgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen klasse 3	500 kg
17.3.3.2°b)	oxiderende vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS03 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 2 ton tot en met 50 ton, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied Ongewijzigd - 25 Ton oxiderende vloeistoffen en vaste stoffen vlarebo : A klasse 2	25 ton
17.3.4.2°b)	bijtende vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS05 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 2 ton tot en met 100 ton, als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied Ongewijzigd - 8 Ton bijtende vloeistoffen en vaste stoffen vlarebo : A klasse 2	8 ton
17.3.8.2°	voor het aquatisch milieu gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS09 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 2 ton tot en met 200 ton Ongewijzigd - 2.000 kg voor het aquatisch milieu gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen vlarebo : A klasse 2	2 ton
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Ongewijzigd - 150 kg gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen in kleine verpakkingen klasse 3	150 kg

23.2.1°b)	behandelen van kunststoffen en het vervaardigen van voorwerpen uit kunststoffen - andere dan rubriek 41 - indien volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Ongewijzigd - 18 kW behandelen van kunststoffen klasse 3	18 kW
23.3.2°d)	opslag van kunststoffen en van voorwerpen uit kunststoffen - andere dan rubriek 41 en 48 - volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied (meer dan 200 ton in openlucht) Ongewijzigd - 5.380 Ton kunststoffen voorwerpen klasse 2	5380 ton

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. Opslag gevaarlijke stoffen

In de buurt van de opslag stookolie moet absorptiemateriaal aanwezig zijn om eventuele calamiteiten met de opslagtank of het vullen van de tank en voertuigen te ondervangen.

2. Geluidshinder

Het incidenteel (vorkheftrucks, vertrekkende en aanrijdende vrachtwagens, ...) geluid hangt ondermeer af van de staat van het wegdek. Het wegdek moet goed onderhouden worden en eventuele oneffenheden moeten snel geëgaliseerd worden.

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de tankwagens en andere bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d.

3. Akoestisch onderzoek

Na het afronden van de werken dient aan de hand van een nieuw akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de geluidsnormen in de buurt worden nageleefd. Conform artikel 1.1.2 van Vlare II dient ook het geluid voortgebracht door ondermeer transport en in- en uitgaande verkeer te worden meegenomen in het onderzoek. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd door een erkende geluidsdeskundige, voorafgaand aan de geluidsmetingen dient een meetplan te worden overgemaakt aan de Dienst Milieu en Klimaat van de stad Gent (milieuklimaat@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

4. Buitenunits warmtepompen, luchtgroepen

De buitenunits van de warmtepompen, de luchtgroepen dienen te allen tijde te voldoen aan de geluidsbepalingen van Vlare II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige. Ook frequent onderhoud kan overlast voorkomen.

5. Brandweervoorschriften

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 025496-014/LA/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Volgende geactualiseerde milieuvoorwaarden zijn van toepassing op de inrichting:

/

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://navigators.emis.vito.be/>

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

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Brandweerzone Centrum

De voorwaarden opgenomen in het advies van 31 maart 2025 moeten strikt nageleefd worden (ref. 025496-014/LA/2025).

AWV – District Gent Gewestwegen

De voorwaarden opgenomen in het advies van 2 mei 2025 moeten strikt nageleefd worden (ref. AV/411/2025/00475).

Kantoor/bureauruimtes op verdiepingen

De kantoor/bureauruimtes op de verdiepingen worden beschouwd als onderdeel van de groothandel. Deze ruimtes mogen niet extern worden verhuurd.

Mobiliteit

* Het aantal autoparkeerplaatsen moet beperkt blijven tot 71 stuks, eventueel aangevuld met een overflow parking met een maximum capaciteit van 19 parkeerplaatsen die louter ter beschikking wordt gesteld voor events die buiten de openingsuren vallen.

* Fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten duidelijk aangeduid worden.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied: de aanleg van de openbare 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-rioleringssystemen/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 rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

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

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 7 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Vrijhouden van grachten

Het is niet toegestaan om de gracht te voorzien van constructies, verhardingen en oeververdedigingen.

Scheiding openbaar/privé

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

Bermen

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.

Niveau openbaar domein

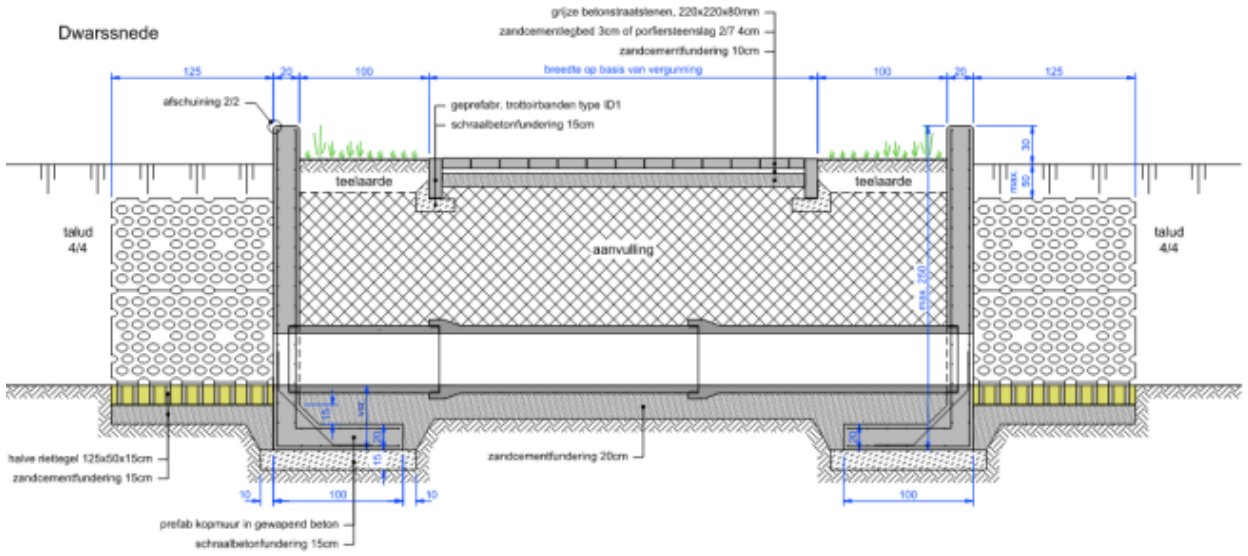
Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de 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.

Bouwen van duikers

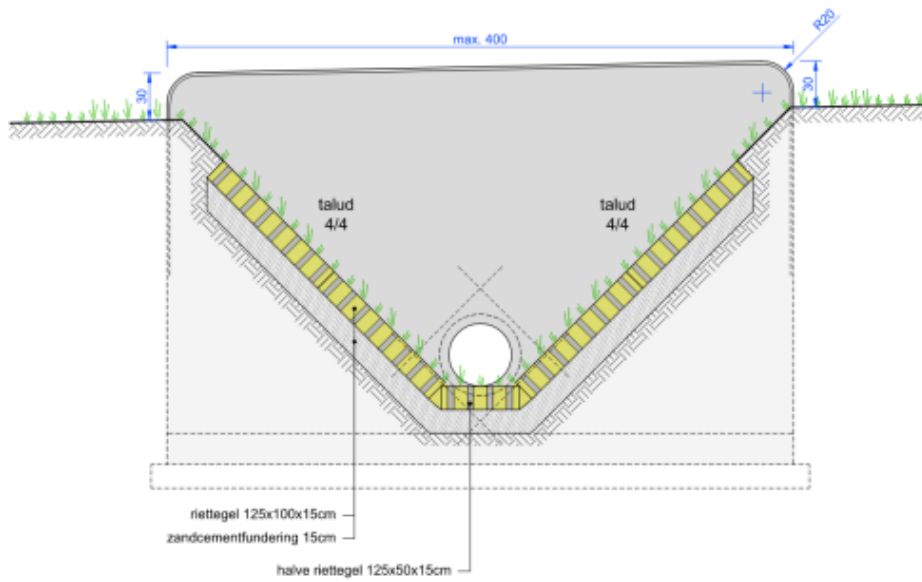
Voor de gedeeltelijke inbuizing van de gracht in functie van de oprit moeten de bijzondere voorwaarden voor de bouw van duikers voor het dempen van sloten worden nageleefd;

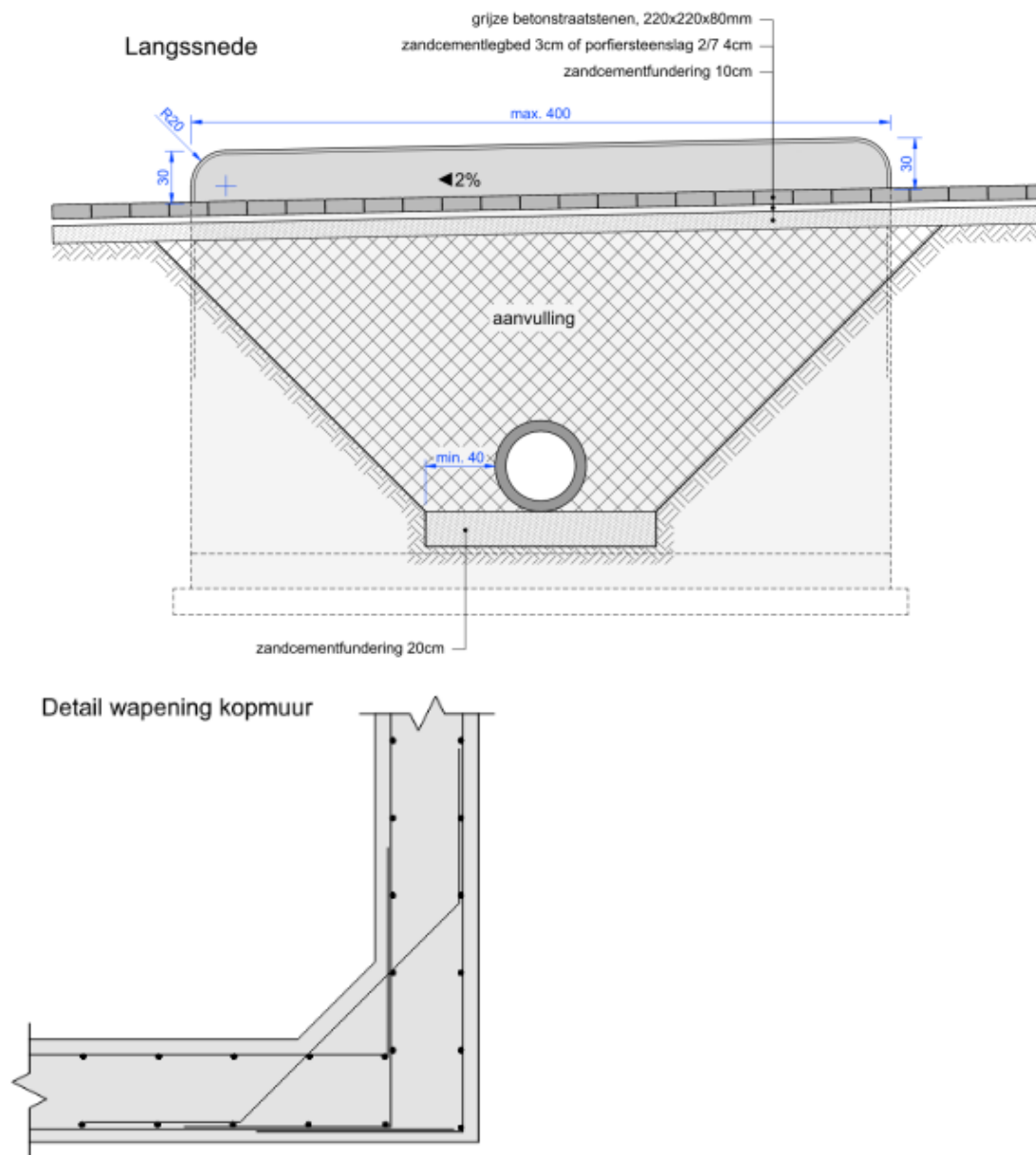
1. De duikers worden gebouwd in betonbuizen van 2,5 meter lengte met rubberdichting en hebben een nuttige doorsnede van 0,4 meter en elk een lengte van max 9 meter, exclusief kopmuren.
2. De vrije uiteinden van de duiker worden afgewerkt met een kopmuur in metselwerk of beton met een dikte van 20cm. 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.

PRINCIPETEKENING: OPRIT BOVEN GRACHT MET KOPMUREN EN TALUDVERSTEVIING



Zijaanzicht





Bomen op de parking

In overeenstemming met het bomenplan dient de verhardingen maximaal afgeschermd te worden van het zonlicht. In functie hiervan dient 1 hoogstammige boom per 5 parkeerplaatsen in de verharding geplaatst te worden. De plantvakken dient dezelfde afmetingen te hebben als een parkeerplaats.

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en

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

Asbest

- Indien tijdens de sloopwerken niet in de asbestinventaris opgenomen asbestverdachte toepassingen worden aangetroffen, dienen deze toepassingen te worden geanalyseerd (of dienen ze als asbesthoudend te worden behandeld en afgevoerd).
- (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken dient hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk.

Verharding

Een deel van de verharding bestaat uit waterdoorlatende materialen (grasdallen, klinkers, grind). De waterdoorlatende verharding dient geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad moet minder dan 2% bedragen. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien. De nodige aandacht dient besteed aan de belasting van de waterdoorlatende materialen en onderfundering (o.a. zone vrachtwagen).

Hemelwaterputten

Het volume aan hemelwaterputten dat voorzien wordt, is niet in verhouding met het hergebruik. Het wordt aangeraden om een volume van maximaal 60 m³ te voorzien (3 x ANG, om droogteperiodes te overbruggen). De overige putten zullen nauwelijks geledigd worden en hebben geen bufferende werking. Er dienen ook dienstkranen, aangesloten op de hemelwaterputten, in het gebouw voorzien te worden voor onderhoud van het gebouw. Ook buiten dienen er voldoende dienstkranen voorzien voor onderhoud buitenomgeving en bevoeiing groendak. De hemelwaterputten moeten voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt.

Groendak

De dakoppervlakte voorzien van zonnepanelen (2 485 m²) kan vrijgesteld worden van aanleg groendak, indien deze optimaal wordt ingezet voor energieopwekking. Een deel van het magazijn, het nieuw plat dak zinkcenter (circa 631 m²), moet ook voorzien worden van een groendak.

Infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterputten, de overloop van de groendaken, het afstromend water van de inrit en de niet waterdoorlatende verharding moet aangesloten worden op het infiltratiesysteem.

De ondergrondse infiltratievoorzieningen dienen over de volledige bodem- en infiltratieoppervlakte goed toegankelijk te zijn met CCTV-camera (een goed toegankelijke toegangspuit met verlaagde bodem (= slibzak) is te voorzien op het begin en einde van elke infiltratiestraat of infiltratiestreng).

Deze infiltratievoorzieningen dienen over de gehele bodem- en wandoppervlakte alsook in alle uithoeken gemakkelijk grondig te reinigen zijn met een rioolspuitskop (rioolrat), waarbij het vuil en slib zonder obstructies uit de voorziening verwijderd kan worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

OPMERKINGEN Milieu

- KWS-afscheider

De KWS-afscheider dient regelmatig gereinigd te worden. De afvalstoffen die hierbij vrijkomen dienen opgehaald te worden door daartoe erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar en/of verwerkers. De KWS-afscheider dient voldoende gedimensioneerd en voorzien te zijn van een automatische afsluiter.

- tankpiste

De tankpiste (stookolie) voor de heftrucks dient conform Vlare II vloeiستofdicht uitgevoerd te worden.

- Buitengebruikstelling stookolietank

Conform Vlare II moet er een buitengebruikstellingsattest (opgemaakt door erkende stookolietechnicus of milieudeskundige) voor de opslagtank kunnen voorgelegd worden bij controle door de toezichthouder. Alleen met een attest van buitengebruikstelling kan een verwijderde tank als schroot- of kunststof-afvalstof worden afgevoerd naar een vergunde verwerker, een geregistreerd inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar.

- Oriënterend onderzoek

Conform het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) is een oriënterend onderzoek verplicht om de 20 jaar en bij overdracht, sluiting en faillissement.

- Warmtepompen

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig Vlare II. Alle onderhoudswerkzaamheden en controles dienen gedocumenteerd in logboeken die ter beschikking worden gehouden van de toezichthouder.

- Verlichting

De verlichting die op het terrein wordt aangewend dient zodanig te worden ontworpen dat te allen tijde voldaan kan worden aan de bepalingen van hoofdstuk 4.6 van Vlare II inzake de beheersing van hinder door licht.

- het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden -inzake uitbating en veiligheid.

- De verlichting is dermate geconcipeerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.

- klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.

- lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

OPMERKINGEN STEDENBOUW

Mobiliteit

Gezien het hoge aandeel autogebruik bij de werknemers is er nog een grote potentie om de modale verdeling van de werknemers te verduurzamen.

Voor het uitdenken van een mobiliteitsbeleid op maat dat het gebruik van duurzame vervoersmiddelen door de werknemers stimuleert, is de opmaak van een bedrijfsvervoerplan of mobiliteitsstudie aangewezen. Om jullie hiermee op weg te helpen, kan je contact opnemen met de mobicoach bedrijven (mobiliteit.bedrijven@stad.gent).

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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 Stads kantoor 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).

Oprit

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

Na het beëindigen van de werken zal de bestaande oprit opgebroken en de nieuw 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. Dit 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, Stads kantoor 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.

Overstromingsgebied

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat het perceel gedeeltelijk ligt in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast 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.

Grondwaterbemaling

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

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

Asbest

De verwijdering van asbesthoudende toepassingen dient te gebeuren volgens de van toepassing zijnde wetgeving. Hierbij kan ondermeer worden verwezen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlarem II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

Een aantal belangrijke aandachtspunten hierbij zijn (niet limitatieve opsomming, zie de specifieke wetgeving voor een volledig overzicht van de bepalingen):

- maatregelen moeten worden getroffen om ervoor te zorgen dat emissies van asbest in het milieu en afvalstoffen van asbest aan de bron worden verminderd en voorkomen;
- toepassing moeten worden bevochtigd of gefixeerd voor verwijdering en mogen niet worden gegooid of gebroken. Materialen worden (afzonderlijk) opgeslagen in gesloten verpakkingen;
- asbestverdachte toepassingen die nog niet werden geanalyseerd (en niet zijn opgenomen in het sloopopvolgingsplan) dienen als asbesthoudend te worden behandeld;
- de werkgever die de sloopwerkzaamheden uitvoert doet (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de werken een melding aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk (alsook aan zijn preventieadviseur-arbeidsarts).

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 aantoonst 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 vervaltijd 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 vervaltijd 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 gedeelten, 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

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

Mededeling

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

2025_CBS_05559 - OMV_2024071432 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het noordelijker verleggen van de toegang/uitgang tot de site, totale transformatie en innovatie van de site en maximale vergroening, aanleg van veelvuldige buffer- en infiltratievoorzieningen en het veranderen van een bestaande groothandel in bouwmaterialen - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024071432

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_2021V Gebouw A B C_G_V_01_Voorgevel.pdf	J6Qdf14qx5ctFq3K4XohQA==
BA_2021V Gebouw A B C E F G H_P_B_01_Fundering&riolering.pdf	j5zk3DEpa64oLa7hXbJKnw==
BA_2021V Gebouw A B C E F G H_P_B_02_Gelijkvloers.pdf	9SAGsbh8eGtoSHRhyS+jcA==
BA_2021V Gebouw A B C E F G H_P_B_03_Verdieping.pdf	NCBsahoZCzuqiHSb+vIU+g==
BA_2021V Gebouw A B C E H F_G_B_02_Linkergevel.pdf	mRaw1QSYsmuXuxwtLco9xQ==
BA_2021V Gebouw A B C E_G_B_01_Voorgevel.pdf	XGkYca1TxoOWv1FA56tnjg==
BA_2021V Gebouw A B C_G_V_02_Linkergevel.pdf	+4VnzHtxnmjDOiEwvsu84g==
BA_2021V Gebouw A B C_P_V_01_Fundering&riolering.pdf	EVVPY39+mXqsPuvghujN8Q==
BA_2021V Gebouw A B C_P_V_02_Gelijkvloers.pdf	wKczyzLlffRkLYEXgVj+/A==
BA_2021V Gebouw A B C_P_V_03_Verdieping.pdf	TNk0dVRg02pfz+RLR0gU5g==
BA_2021V Gebouw A B G F_G_B_03_Rechtergevel.pdf	Lr4MJIUr/sxeXICBgjQKfg==
BA_2021V Gebouw A B_G_V_03_Rechtergevel.pdf	Yk1s6tidP7u3ba2cSEqLQA==
BA_2021V Gebouw A_S_B_01_Snede AA.pdf	avlcVhYr70u3HoLnSU8TKA==
BA_2021V Gebouw A_S_V_01_Snede AA.pdf	gOJuD6QcSl425UiL7Oe9wA==

BA_2021V Gebouw B C E_S_B_02_Snede BB.pdf	fprDuQ4Dqa4PdpTGhYbKQQ==
BA_2021V Gebouw B C_G_V_04_Achtergevel.pdf	QT+SUCxGAVjSuVWjy+T11A==
BA_2021V Gebouw B C_S_V_02_Snede BB.pdf	+ahioaBuwnCwhhHg4SoY1g==
BA_2021V Gebouw B F G H C_G_B_04_Achtergevel.pdf	Wse6VFAoVbl2qrFyOCvT0Q==
BA_2021V Gebouw D_G_B_01_Voorgevel.pdf	pxwHlmeO9nyoExlYT4H/ng==
BA_2021V Gebouw D_G_B_02_Linkergevel.pdf	G8jOk4biYWVndu6HQbloQQ==
BA_2021V Gebouw D_G_B_03_Rechtergevel.pdf	H9nVSrk0midbKjSmwEYWqw==
BA_2021V Gebouw D_G_B_04_Achtergevel.pdf	l9ShhardzrID/qMAAKLX9g==
BA_2021V Gebouw D_G_V_01_Voorgevel.pdf	a1i27UZYPpHoKEulrcb1Ew==
BA_2021V Gebouw D_G_V_02_Linkergevel.pdf	6UoHyq9Lxyc7eD7UO4T3wA==
BA_2021V Gebouw D_G_V_03_Rechtergevel.pdf	9jrIfKtkYP/JE9gDVdsbfQ==
BA_2021V Gebouw D_G_V_04_Achtergevel.pdf	srXNiqn07GKJHjKbW2juvw==
BA_2021V Gebouw D_P_B_01_Fundering&riolering.pdf	a1FIJSlc/zZTTWzMUjl2/w==
BA_2021V Gebouw D_P_B_02_Grondplan.pdf	2sXPZ+GVTWCrtwoLa2O5oA==
BA_2021V Gebouw D_P_V_01_Fundering&riolering.pdf	uqiCht+pQvYVrcYUC6Orkw==
BA_2021V Gebouw D_P_V_02_Grondplan.pdf	WV+/KO/x9wpCZNQefQjCdQ==
BA_2021V Gebouw D_S_B_01_Snede.pdf	ETNPk56xIjdOAaMITn/HBQ==
BA_2021V Gebouw D_S_V_01_Snede.pdf	5rVwjZ7Q21MvRm1Gj2Ra2w==

BA_2021V Gebouw F_S_B_01_Snede.pdf	AVUJFK2io0mxP14xonPmsA==
BA_2021V Gebouw G_G_B_01_Voorgevel.pdf	bdeGyqjoCEy/9inbsmhhgA==
BA_2021V Gebouw G_S_B_01_Snede.pdf	4nFw4wpKIFu573UJD9rM8w==
BA_2021V Gebouw H_G_B_01_Voorgevel.pdf	od3uzSSibrBRysjGOB151A==
BA_2021V Gebouw H_S_B_01_Snede.pdf	Fxy6QYnRkO/Fhd2z5rZn2w==
BA_2021V Gebouw I_G_B_01_Voorgevel.pdf	DUnpffgnFEO53yEYeb9K/Q==
BA_2021V Gebouw I_G_B_02_Linkergevel.pdf	qHbMjF71MI0Xjv0zat2YQ==
BA_2021V Gebouw I_G_B_03_Rechtergevel.pdf	4UcE1P7wmNV6o0+5yyZTMQ==
BA_2021V Gebouw I_G_B_04_Achtergevel.pdf	pXVha3QMx9BqgwFwvNO7yw==
BA_2021V Gebouw I_P_B_01_Fundering&riolering.pdf	+aiWsXLHYmZL126V5HD98g==
BA_2021V Gebouw I_P_B_02_Grondplan.pdf	63+0XDJpHuFci8rszJT3mA==
BA_2021V Gebouw I_S_B_01_Snede.pdf	A+p6qKdmKxgl7/lnQRaJkQ==
BA_2021V Gebouw J_G_B_01_Voorgevel.pdf	CUxgSnLtljayxrWyaBjsTg==
BA_2021V Gebouw J_G_B_02_Linkergevel.pdf	gMeFGe/jPsYeZ3qWBsYnRQ==
BA_2021V Gebouw J_G_B_03_Rechtergevel.pdf	p93tAOsas1c8gJyBdtXRGa==
BA_2021V Gebouw J_G_B_04_Achtergevel.pdf	9yPq5B54L42GU64SqSvRmQ==
BA_2021V Gebouw J_P_B_01_Fundering&riolering.pdf	/486e7DTKoliYYDbju3Rfw==
BA_2021V Gebouw J_P_B_02_Grondplan.pdf	5kffStcf+uEZvi2ghezh9Q==

BA_2021V Gebouw J_S_B_01_Snede.pdf	LLhJoj032S/dXqavbzsMg==
BA_2021V Gebouw K_G_B_01_Voorgevel.pdf	Tzxbk/nFN5F0l+P9Jffb5g==
BA_2021V Gebouw K_G_B_02_Linkergevel.pdf	zRYuiSYpjY6dF3S6yj1NOA==
BA_2021V Gebouw K_G_B_03_Rechtergevel.pdf	A5SaHSNpsxnVwhkTCjQYIA==
BA_2021V Gebouw K_G_B_04_Achtergevel.pdf	nUOWoEfVs01tb5BULs6Ztg==
BA_2021V Gebouw K_P_B_01_Fundering&riolering.pdf	Y6L3KygwFN/F7ECFvE95Ag==
BA_2021V Gebouw K_P_B_02_Grondplan.pdf	3C5k4t2Mr+2bQREkS0RKEw==
BA_2021V Gebouw K_S_B_01_Snede.pdf	jV2LREiUPhcMwx45XEDdDg==
BA_2021V Gebouw L_G_B_01_Voorgevel.pdf	/OVWnHqKC8heJDiiXOI7ag==
BA_2021V Gebouw L_G_B_02_Linkergevel.pdf	qEETBck0xC9CNT47sjkA1Q==
BA_2021V Gebouw L_G_B_03_Rechtergevel.pdf	IzOgGBJvVoH0cnHO3RN5AQ==
BA_2021V Gebouw L_G_B_04_Achtergevel.pdf	S5JmcN/IMb7XtgIN1qy2VA==
BA_2021V Gebouw L_P_B_01_Fundering&riolering.pdf	SyR/k0+TbIHBSdh/+szbww==
BA_2021V Gebouw L_P_B_02_Grondplan.pdf	rHzG1OkA390qTPl1oueAtQ==
BA_2021V Gebouw L_S_B_01_Snede.pdf	zLxy78wJUiNJz0CBjL6ogw==
BA_2021V Gebouw M_G_B_01_Voorgevel.pdf	y5RyZMkQoS/TgIWxm9ENTa==
BA_2021V Gebouw M_G_B_02_Linkergevel.pdf	U9QH1MSdHux17T46vaDfDg==
BA_2021V Gebouw M_G_B_03_Rechtergevel.pdf	h7ODkykZQMiuZ5Cq8/FUoQ==

BA_2021V Gebouw M_G_B_04_Achtergevel.pdf	hVuoq4stqt7tn/YicOhf7w==
BA_2021V Gebouw M_P_B_01_Fundering&riolering.pdf	+4dy+kFC4y1XJrm+F6FRiA==
BA_2021V Gebouw M_P_B_02_Grondplan.pdf	MPJCp2e6SY3poSZOSTeISQ==
BA_2021V Gebouw M_S_B_01_Snede.pdf	Rss2WS3+URqjN+1Pf8lbeA==
BA_2021V Gebouw N_G_B_01_Voorgevel.pdf	Fxjk1cgAjE0jjGsAz50uAA==
BA_2021V Gebouw N_G_B_02_Linkergevel.pdf	BkWCU3X0JrShPgdaS0ndYA==
BA_2021V Gebouw N_G_B_03_Rechtergevel.pdf	KRUF7HqmeP7PF+0+jW/aOQ==
BA_2021V Gebouw N_G_B_04_Achtergevel.pdf	0hJABzgj1fAYe0QeUd+xQ==
BA_2021V Gebouw N_P_B_01_Fundering&riolering.pdf	kpv/cmBgOmHA4HDJO6zhaQ==
BA_2021V Gebouw N_P_B_02_Grondplan.pdf	BD5LGbFM+riEkkTDNGRSJQ==
BA_2021V Gebouw N_S_B_01_Snede.pdf	d670e45iG+l1d75W1nG+vg==
BA_2021V LOODS_G_N_01_voorgevel.pdf	r29BZj1EetXyUMtoDZZ+5w==
BA_2021V LOODS_G_N_02_linkergevel.pdf	PxAq7jZ8q5hS5LshRQB8rw==
BA_2021V LOODS_G_N_03_rechtergevel.pdf	ZDVtihGqVC59clU6ar1yjA==
BA_2021V LOODS_G_N_04_achtergevel.pdf	MVBaTjtviRtE+CLuW2sIVQ==
BA_2021V LOODS_P_N_01_fundering&riolering.pdf	SKodl7dVOghi70VkhLEzlQ==
BA_2021V LOODS_P_N_02_gelijkvloers.pdf	PCBW+Ux5dlwbdg3h9LpixA==
BA_2021V LOODS_S_N_01_snedeAA.pdf	3nFRHL72d6+c6/SBvJFxMA==

BA_2021V LUIFEL 1_G_N_01_voorgevel.pdf	c8idTl2io3oXRmCM2JuhMA==
BA_2021V LUIFEL 1_G_N_02_achtergevel.pdf	1RDKphRnj0KVyEBMryRiHQ==
BA_2021V LUIFEL 1_G_N_03_linkergevel.pdf	VrjKGh9r50gqKMzIE7Lx5w==
BA_2021V LUIFEL 1_G_N_04_rechtergevel.pdf	/e/iQF1fPDzl94h+Mk6WjA==
BA_2021V LUIFEL 1_P_N_01_fundering&riolering.pdf	RJOHbml9R5efMG8Mrgo+yA==
BA_2021V LUIFEL 1_P_N_01_Snede.pdf	iPIAChr67IPcSlS26kM3uA==
BA_2021V LUIFEL 1_P_N_02_grondplan.pdf	iJ5ymPkooOclfARajlBZg==
BA_2021V LUIFEL 2_G_N_01_rechtergevel.pdf	EAGRC88zeOAEYQZVHtkh1w==
BA_2021V LUIFEL 2_G_N_02_zicht 1.pdf	XcXVHprXmFYtCIAB80S4yw==
BA_2021V LUIFEL 2_G_N_03_zicht 2.pdf	OAGbxXUtHFfq/rewnueTqg==
BA_2021V LUIFEL 2_G_N_04_zicht 3.pdf	j4YENeKRWcXybPeJj8u/jQ==
BA_2021V LUIFEL 2_G_N_05_zicht 4.pdf	8RaqjwOQfU9x0r/LS2RCEw==
BA_2021V LUIFEL 2_P_N_01_fundering&riolering.pdf	P8ZMND0HjU+PcwbQqVmc2Q==
BA_2021V LUIFEL 2_P_N_02_grondplan.pdf	jGFLNvY1FhoKR4RyHabRbQ==
BA_2021V_D_N_01_Detail wadi.pdf	e3HIVu4k03kK0rcqv3qQGw==
BA_2021V_G_N_01_voorgevel.pdf	oTuWlIdxCDB+iBuTlzKQZA==
BA_2021V_G_N_02_linkergevel.pdf	bgwblQl1RNpawj/BjiRgLw==
BA_2021V_G_N_03_achtergevel.pdf	bgp3ZViMHRCBbKbd8JQHGG==

BA_2021V_G_N_04_rechtergevel.pdf	SEr5AFFq/Lj/Q+asT3UR1A==
BA_2021V_I_B_01_Inplanting sloop gebouwen.pdf	e2NpB2z5MuYy/NMTz9rOuA==
BA_2021V_I_B_02_Inplanting sloop verharding.pdf	823aORC/SN5o967nOKizfw==
BA_2021V_I_N_01_Inplanting.pdf	uqSmix5Aq6rB6VaiLODHbg==
BA_2021V_I_N_02_Inplanting brandweer.pdf	i9w5rSdlhwtZr9oXBUS2FQ==
BA_2021V_I_N_03_Inplanting verharding.pdf	Elwv2IMF9xh2oFCeFKhoPg==
BA_2021V_I_N_04_Inplanting groendaken.pdf	whq0ZfhztIsIinMESKbGPQ==
BA_2021V_I_V_01_Inplanting.pdf	4KvZzot/Z+OayGtLzXeysg==
BA_2021V_L_B_01_Legende.pdf	uwIFZyraGsVKRN1PPS+S8w==
BA_2021V_L_N_01_legende.pdf	prFCXjSodPodhXUHIHAGMw==
BA_2021V_L_V_01_Legende.pdf	eazawb/BHy58sDDxHas4fg==
BA_2021V_P_N_01_fundering&riolering.pdf	nulDIxgWaWV80cH0YK4gTg==
BA_2021V_P_N_02_gelijkvloers.pdf	vgzYLPLrHKznhLsZpFyRfA==
BA_2021V_P_N_03_verdieping+1.pdf	vY+NShRMG/LEU6fTXmAKqw==
BA_2021V_P_N_04_verdieping+2.pdf	FmcQEuS3eI3ohhjr64RCxw==
BA_2021V_P_N_05_verdieping+3.pdf	JCmaPPuh3IbJzVGmQk4dlw==
BA_2021V_P_N_06_dak.pdf	8GXrE8FCOvfLIfrpWDPktA==
BA_2021V_S_N_01_snedesAA.pdf	At/ciJaY8UGtveG36QQaKA==

BA_2021V_S_N_02_snedebb.pdf	hxEGWtybEsWpTHEX3DqWA==
BA_2021V_S_N_03_snedecc.pdf	/MqKYm/stT5dZkcVBvLn3w==
BA_2021V_S_N_04_snededd.pdf	jkuE3Qa4EU7S7pRFAfn4bw==
BA_2021V_S_N_05_snedeee.pdf	BYENDMOCDw5JweSZIz0pnw==
BA_2021V_T_B_01_Terreinprofiel 1.pdf	RSF56ZNLBzxbP0WSGQQj5w==
BA_2021V_T_B_02_Terreinprofiel 2.pdf	B9AlqTpnKUILW0kSjiDVbg==
BA_2021V_T_N_01_Terreinprofiel1.pdf	P6pHUw1dzO8XIBsf3k/r6w==
BA_2021V_T_N_02_Terreinprofiel2.pdf	oekXEI0uQ4zFfl/xFrw6gQ==
BA_2021V_T_V_01_Terreinprofiel 1.pdf	RqeCcUHhzF7SB7sMOgplKg==
BA_2021V_T_V_02_Terreinprofiel 2.pdf	EdPnfRuAlADBqbGlbJSuXw==