



2025_CBS_11193 OMV_2025043059 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een onderwijscomplex met tuinkamer en een kantoorgebouw met ondergrondse parking alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling - met openbaar onderzoek - Koopvaardijlaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; 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?

ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT NV met als contactadres Foreestelaan 86 bus 201, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025043059) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 mei 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen en exploiteren van een onderwijscomplex met tuinkamer en een kantoorgebouw met ondergrondse parking alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling
- Adres: Koopvaardijlaan 48-60, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nrs. 832X, 832Z, 832A2, 839N, 860E en 862P2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 september 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Een advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie (POVC) werd uitgebracht op 18 november 2025. Het advies wordt gevolgd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen in de nabijheid van Dampoort station, tussen de Koopvaardijlaan en de te realiseren stadsring / huidige treinsporen.

Het perceel kan met alle vervoersmodi bereikt worden via Koopvaardijlaan.

Het perceel ligt op 500m wandelen van station Dampoort. De meest directe aansluiting naar centrum Gent loopt via de Dampoortrotonde en te voet of fiets via de Matadi brug.

Het project Gentspoort voorziet de bouw van een autotunnel onder het dampoortkruispunt. De aansluiting van de tunnel zal gebeuren waar Afrikalaan en Koopvaardijlaan op elkaar aansluiten. Daardoor zal de Koopvaardijlaan niet meer tot de stadsring behoren. De Koopvaardijlaan zal daarmee wel de verbinding tussen zowel Dampoortwijk/Sint-Amandsberg vanaf N70 als stadscentrum vanaf Hagelandkaai/Dampoortstraat/Dok-Zuid vormen. Het verkeersmodel voorspeld voor toekomstscenario 2030 dat door deze straat tot meer dan 2000 pae zal passeren in een spitsuur.

Vooraf de hoeveelheden verkeer op Koopvaardijlaan zullen na het afwerken van Verapazbrug heel hoog zijn er zullen dan ook weinig hiaten zijn om in het verkeer in te voegen, of om een linksafslagbeweging te maken naar de site.

Het eigendom heeft een oppervlakte van bij benadering 1,24 ha en is bebouwd met een voormalige autogarage (garage Julien) bestaande uit een toonzaal en werkplaatsen, een toeleveringsbedrijf van sanitair (Facq) en met 4 eengezinswoningen. Het betreffen 2 eengezinswoningen links van de parking van de voormalige autogarage en 2 woningen tussen de voormalige autogarage en het sanitairbedrijf. Het eigendom is grotendeels bebouwd en verhard, op een tuinzone bij de eengezinswoningen na.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Voorliggende aanvraag betreft het slopen van alle op het terrein aanwezige bebouwing en verharding en het bouwen en exploiteren van een onderwijscomplex met tuinkamer en een kantoorgebouw met ondergrondse parking alsook de tijdelijke explotatie van een bemaling

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Een deel van het terrein -gelegen evenwijdig met de spoorweg- met een breedte van 35m tov de eerste spoorrail, zal in de toekomst deel uitmaken van de nieuwe R40 en worden onteigend. Dit gedeelte zal tijdelijk als open ruimte worden aangelegd.

Het bouwperceel wordt rondom rond bebouwd.

Het rechter gedeelte wordt ingenomen door een kantoorgebouw rond een binnentuin.

Ondergronds bevindt zich een parkeergarage met 99 parkeerplaatsen, technische ruimtes, bergingen, kleedkamers en doucheruimtes. Op de gelijkvloerse verdieping zijn naast kantoren ook een ontvangstruimte, sanitair, hoogspanningscabine, fietsenstalling aanwezig. De overige verdiepingen herbergen kantoorruimte en sanitair.

Het kantoorgebouw telt 5 bovengrondse verdiepingen. De kroonlijsthoogte bedraagt 18m, de technische verdieping is 3m hoog. Het gebouw is afgewerkt met een plat dak.

Het linker gedeelte betreft een volume met onderwijscomplex en bijhorende kantoren.

Ondergronds worden 14 parkeerplaatsen voorzien en een laad- en loszone. Gelijkvloers bevinden zich publiekgerichte functies met foyer, spreekruimtes, auditorium en ondersteunende functies zoals fietsenstalling, kleedruimtes, EHBO-lokaal.

Op verdiepingen 1-3 worden onderwijslokalen voorzien met algemene leslokalen en specifiekere les en onderzoekslokalen. Ook worden informele werkplekken voor studenten voorzien. De 4^{de} verdieping wordt ingericht voor kantoren horende bij het onderwijscomplex: vergaderlokalen, personeelsruimte, werkplekken. De kroonlijsthoogte bedraagt 17,62m, de technische verdieping is 3m hoog. Het gebouw is afgewerkt met een plat dak.

Tussen beide volumes wordt een tuinkamer met een oppervlakte van 1161m² gerealiseerd. De tuinkamer wordt ingericht als een sponstuin met ruimte voor wadi's. Langs de randen wordt een parkwand gerealiseerd bestaande uit een metalen constructie voorzien van klimplanten.

Samengevat omvat de aanvraag volgende stedenbouwkundige handelingen:

Vorbereidingswerken:

- Sloop van gebouwen en constructies (Mazda site en Facq site)
- Slopen en verwijderen van verhardingen
- Rooien van 2 hoogstammen

Realisatie van 2 gebouwdelen:

- Onderwijsinstelling met 15820,33m² nuttige oppervlakte van het volledige bovengrondse gedeelte, waarvan 2823,59m² kantoren en 38 leslokalen.
- Kantoor met 16476m² nuttige oppervlakte van het volledige bovengrondse gedeelte.
- Ondergrondse parking

Omgevingsaanleg

- Tuinkamer
- Wadi

Een MOBER werd toegevoegd aan de omgevingsaanvraag.

Het project zal in 3 fases worden gerealiseerd:

Fase 1: aanvang bij definitief en uitvoerbare omgevingsvergunning

- Sloop

- Ondergrondse verdieping onder zone A-B-C1
- Onderwijscomplex
- Tuinkamer

Fase 2: 4 jaar na definitief en uitvoerbare omgevingsvergunning

- Kantoren zone C1

Fase 3: 5 jaar na definitief en uitvoerbare omgevingsvergunning

- Ondergrondse verdieping onder zone C2
- Kantoren zone C2

INRICHTINGSSTUDIE

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid om de omgevingsvergunningsaanvraag te beoordelen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. De inrichtingsstudie omvat telkens het geheel van de betrokken zone en geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de betrokken zone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone. De inrichtingsstudie maakt deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De voorliggende aanvraag betreft de ontwikkeling van de voormalige Mazda en FACQ-site aan de Koopvaardijlaan te Gent tot een site met enerzijds een onderwijsinstelling met kantoorruimte en anderzijds een kantorencomplex. Het noordelijke gebouwdeel, dat de blokken A en B omvat, vormt het onderwijscomplex dat een onderwijsinstelling met kantoorruimte verspreid over vijf bovengrondse niveaus omvat. De zuidelijke blokken, C1 en C2, zullen kantoorruimte, verspreid over vijf bovengrondse niveaus, omvatten. Er wordt eveneens voorzien in de aanleg van een ondergrondse parking.

De exploitant maakt voor deze aanvraag gebruik van twee situeringen: één voor de aanlegfase welke gepaard gaat met een bronbemaling en lozing van bemalingswater (inrichtingsnummer 20250515-0029) en één voor de exploitatiefase (inrichtingsnummer 20250515-0010) waarbij huishoudelijk afvalwater zal worden geloosd, een noodstroomgenerator en een collectieve warmtepompinstallatie aanwezig zullen zijn, alsook de beperkte opslag van diverse schoonmaakmiddelen

Het project zal worden uitgevoerd in drie fases:

- Fase 1: sloop van de bestaande bebouwing en verhardingen gevolgd door de realisatie van de ondergrondse verdieping onder zone A-B-C1 en de realisatie van het onderwijscomplex en bijhorende tuinkamer
- Fase 2: realisatie van zone C1 bovengronds
- Fase 3: realisatie van de ondergrondse verdieping onder zone C2 en de realisatie van zone C2 bovengronds.

Fase 1 wordt opgestart zodra de omgevingsvergunning definitief en uitvoerbaar is. Fase 2 vangt aan vier jaar na het definitief en uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning, en fase 3 vijf jaar na het definitief en uitvoerbaar zijn van de vergunning. De realisatie van het project zal daarmee in totaal een periode van ca. vijf jaar beslaan.

Voor de bemalingswerken zal enkel in fase 1 en fase 3 van het project (zijnde fase 1 en fase 2 zoals beschreven in de bemalingsstudie) een bemaling actief zijn. Beide bemalingsfases zullen tijdelijk zijn en stopgezet worden zodra de kelderverdieping van het gebouw waterdicht is en

voldoende ballast heeft om eventueel opstuwend grondwater te kunnen tegenwerken. Zo zal niet langer dan absoluut noodzakelijk grondwater opgepompt

Inrichtingsnummer 20250515-0010: Exploitatie onderwijscomplex en kantoorgebouw - rubrieken

3.2.2°a) | lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) | Zwart en grijs-water afkomstig van de exploitatie van het onderwijscomplex en kantoorgebouw. Op basis van een maximaal inwonersequivalent van 801 IE wordt een jaarlijks volume van 43 855 m³ berekend. | klasse 3 | Nieuw | 43 855 m³/jaar

12.1.1.1°b) | inrichtingen die wisselspanning opwekken met een geïnstalleerd totaal elektrisch vermogen van 150 kVA tot en met 200 kVA als de inrichting volledig of gedeeltelijk in een ander gebied dan een industriegebied is gelegen | Een noodstroomgenerator van 400 kVA (50 % in rekening gebracht wegens minder dan 500 bedrijfsuren per kalenderjaar) wordt voorzien in de technische ruimte op het dak van blok C1 voor de werking van de sprinklerinstallatie en de drukopvoerpomp voor de brandweer. | klasse 3 | Nieuw | 200 kVA

16.3.2°b) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) | Collectieve warmtepompinstallatie van 1 589 kW. Geothermie (45 kW op blok A, gelijkvloers) aangevuld met Lucht/water warmtepompen (2 * 358 kW op blok A, 2 * 207 kW op blok C1, 2 * 207 op blok C2, allen op het dak). Geothermische boringen gaan niet dieper dan het dieptecriterium. | klasse 2 | Nieuw | 1 589 kW

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 | Beperkte hoeveelheden schoonmaakmiddelen. | klasse 3 | Nieuw | 50 liter

Inrichtingsnummer 20250515-0029: Tijdelijke bemaling - rubrieken

3.8.1°b) | Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2 500 m³ per dag, afkomstig van andere bemaling dan vermeld in 1° a) | tijdelijke bemaling voor 2 ondergrondse kelders met een totaal waterbezwaar van 21 000 m³ en een totale bemalingsduur van 2 x 8 maanden, met een piekdebiet van 240 m³/dag.

Een verhoogde lozingsnorm van 10 x IC = 50 µg/l arseen en 500 µg/l minerale olie wordt aangevraagd. | klasse 2 | Nieuw | 240 m³/dag

53.2.1° | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30 000 m³ | tijdelijke bemaling voor 2 ondergrondse kelders met een totaal waterbezwaar van 21 000 m³ en een totale bemalingsduur van 2 x 8 maanden, met een piekdebiet van 240 m³/dag. | klasse 3 | Nieuw | 21 000 m³

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Artikel: 4.2.9.1 §3 4° van Vlarem II
Omschrijving:

Gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C, die bij dit besluit is gevoegd, worden alleen geloosd als in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit emissiegrenswaarden zijn vastgesteld conform artikel 2.3.6.1 van dit besluit, of als de concentratie lager is dan het indelingscriterium, vermeld in de kolom «indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)» van artikel 3 van bijlage 2.3.1, die bij dit besluit is gevoegd.

Motivatie:

In het kader van de lozing van het bemalingswater worden verhoogde lozingsnormen aangevraagd. Deze lozingsnormen worden aangevraagd aangezien er gevaarlijke stoffen verwacht worden in het bemalingswater (van nature uit) met een concentratie boven het indelingscriterium.

Voorstel:

verhoogde lozingsnormen aan te vragen:

Arseen: 50 µg/l

Minerale olie: 500 µg/l

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 12/08/2022 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor de stopzetting van de exploitatie van een garage (n.v. garage carrosserie julien) (OMV_2022107856).

* Op 06/10/2022 werd een aktenaam afgeleverd voor de stopzetting van de exploitatie van garage

* Op 23/11/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een functiewijziging voor een tijdelijk muziek-evenement en exploitatie van een polyvalente ruimte (OMV_2023133216).

* Op 19/09/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een functiewijziging van een loods en toonzaal voor de exploitatie van een tijdelijk muziek-evenement (OMV_2024093802).

* Op 12/06/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van de bestaande gebouwen, verhardingen en rioleringsystemen in kader van de herontwikkeling van de site. (OMV_2024125867)

* Op 28/08/2025 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van studentenhuysvesting en een kantoorgebouw met ondergrondse parking en omgevingsaanleg. (OMV_2023121372)

* Op 11/09/2025 werd door het college van burgemeester en schepenen een akte genomen voor het exploiteren van een mobiele breker. (OMV_2025102974)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Voor deze aanvraag is het advies van de POVC vereist. De POVC verzamelt en bundelt de externe adviezen in het kader van deze omgevingsvergunningsaanvraag. Alle externe adviezen zijn integraal terug te vinden op het omgevingsloket.

Bij de adviesvraag in kader van PIV4 werden volgende adviezen ontvangen:

1/ VLAAMSE WATERWEG

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West leverde op 31 oktober 2025 volgend advies:
Het projectgebied ligt op meer dan 50m van Handelsdok. Het projectgebied stroomt af naar Handelsdok (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv), maar de aangevraagde bijkomende verharding/bebouwing is niet groter dan 1 hectare. Het projectgebied ligt conform de watertoetskaart bovendien niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit de waterweg. Bijgevolg is De Vlaamse Waterweg nv niet bevoegd voor het geven van watertoetsadvies.

2/ INFRABEL

Voorwaardelijk gunstig advies van **Infrabel** afgeleverd op 26 september 2025:

Infrabel heeft geen principiële bezwaren heeft bij bovenvermelde aanvraag van Alides Real Estate Investment and Management voor het bouwen van een onderwijscomplex en kantoren in de Koopvaardijlaan 48, 9000 Gent.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen en torenkraan dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage op het omgevingsloket).

3/ VMM

Voorwaardelijk gunstig advies van **VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)** afgeleverd op 23 september 2025 onder ref. KAGA/OVA/BG/AC/xtie125507/53597.

4/ BRANDWEER

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 29 september 2025 onder ref. 075647-001/MLE/2025:

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- Tot zolang de Koopvaardijlaan niet is aangepast aan het toekomstig plan van 'Gent spoor', moet de tuinkamer bereikbaar zijn voor de voertuigen van de brandweer zoals ingetekend op plan 'BA_KOOP_IB_N_001 Inplantingsplan Nieuwe Toestand'
- Er moet een sas gemaakt worden tussen de fietsenstalling van het schoolgebouw en de fietspassage van het kantoorgebouw dat aan bovenstaande voorwaarden voldoet.
- De deur tussen de fietsenberging en de inkomhal op het gelijkvloers van het kantoorgebouw moet een zelfsluitende brandwerend deur EI1 30 zijn.
- De deuren van het sanitair die uitgeven op de inkomhal op het gelijkvloers van het kantoorgebouw moet een zelfsluitende brandwerend deur EI1 30 zijn.
- De wand tussen de inkomhal en kantoor D op het gelijkvloers van het kantoorgebouw moet een brandweerstand EI60 hebben en de deur moet een zelfsluitende brandwerend deur EI1 30 zijn.
- De deuren van de lokalen die uitgeven op de passage op het gelijkvloers van het kantoorgebouw moeten zelfsluitende brandwerende deuren EI1 30 zijn.
- De deuren die uitgeven op de overdekte buitenruimte in de oksels van het schoolgebouw aan de tuinkamer moeten zelfsluitende brandwerende deuren EI1 30 zijn.
- De brandweer vraagt bijzondere aandacht voor de indeling van de kantooruimtes, met het oog op de naleving van het Koninklijk Besluit inzake compartimentering en evacuatie. Hierbij dient specifiek rekening gehouden te worden met de maximale grootte van compartimenten, de vereiste afstanden en het aantal nooduitgangen.
- De brandweer adviseert om het kantoorgebouw uit te rusten met detectie én sprinklers zodat de kantoorbouwlagen flexibeler ingedeeld kunnen worden en er minder harde

compartimentsgrenzen zijn waar rekening mee gehouden moet worden bij de indeling van de kantoren.

- De gelijkvloerse bouwlaag van compartiment 1 in het schoolgebouw moet een bijkomende uitgang hebben in tegenovergestelde zone van de bouwlaag in het compartiment. Dit kan een deur rechtstreeks naar buiten worden in de voor- of zijgevel.*
- De deuren aan de sassen tussen de technische lokalen en de trappenhallen op de +05 in het kantoorgebouw moeten zelfsluitende brandwerende deuren EI1 30 zijn.*
- De deuren van de trappenhallen 2a en 2b op het gelijkvloers van het kantoorgebouw moeten zelfsluitende brandwerende deuren EI1 30 zijn*
- De deur aan het hoogspanningslokaal moet EI1 60 hebben.*
- De wand tussen de inrit van de parking en de passage moet over de volledige lengte EI60 hebben, ook het laatste deel.*
- Er moet een wand komen met een EI60 tussen de inrit van de parking en de inkom van het kantoorgebouw.*
- De zelfsluitende brandwerende deuren tussen de lokalen (oa kleedkamers, afvallokalen en technische ruimtes die zonder sas rechtstreeks uitgeven op de parking moeten EI1 60 hebben i.p.v. EI1 30.*
- Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.*
- Er moet een interventieplan opgemaakt worden van beide gebouwen.*

5/ AWW

Ongunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 24 oktober 2025 onder ref. AV/411/2025/01523/A:

Conclusie

Gezien:

- * de hoge verkeersgeneratie voor de verschillende modi, en onvoldoende scheiding van verkeersstromen;*
- * de onvoldoende veilige voetgangers- en fietsontsluiting;*
- * de beperkte zichtbaarheid van fietsers en bestuurders op gemotoriseerd verkeer en fietsers, zowel vanop de site als vanop de openbare ruimte;*
- * de bestaande indeling van de openbare ruimte en busstrook, en onmogelijkheid tot veilige linkse afslag voor gemotoriseerd verkeer vanop de openbare weg;*
- * en de ontoereikende ruimte op openbaar domein en de voorgestelde inplanting privéterrein voor de goede en veilige multimodale ontsluiting en bereikbaarheid wordt het project ongunstig geadviseerd vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.*

Bij een herwerking van het project dienen minstens volgende voorwaarden te worden opgenomen:

- * Herziening van de in- en uitritconfiguratie: minstens veilige scheiding tussen auto- en fietsverkeer, gegarandeerde zichtlijnen conform Vademecum Fietsvoorzieningen.*
- * Scheiding voetgangers/fietsers aan de hoofdingang, met minimale breedte volgens de normen van het Vademecum Voetgangersvoorzieningen.*
- * Behouden busstrook en bestaande weginrichting – geen inkorting of functiewijziging.*
- * Bijkomende eisen voor verhoogde buffering van aanrijdende of wegrijdende voertuigen en fietsen op privaat domein voor piekmomenten, teneinde opstoppen, belemmeringen en conflicten op de gewestweg en het openbaar domein te vermijden.*
- * Indien een aanpassing nodig wordt geacht op het openbaar domein in functie van de veilige en volwaardige multimodale ontsluiting van het project, dan dient hiertoe een projectspecifieke*

samenwerkingsovereenkomst te worden opgemaakt met de wegbeheerder AWW, waarbij, conform de projectmethodiek van het decreet basisbereikbaarheid, een ontwerpstudie en uitvoeringsdossier worden opgemaakt voor de nodige aanpassingen en waarbij de financiering voor de realisatie van de ingrepen (eventueel via subsidie/medefinanciering) wordt vastgelegd.

Besluit:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer ONGUNSTIG over de voorliggende aanvraag.

Op basis van dit advies ging de aanvrager in gesprek met AWW, en kwam daarbij tot een voor AWW aanvaardbaar voorstel. AWW diende daarop een Voorwaardelijk gunstig advies in. Dit voorwaardelijk gunstig advies vervangt het vorige advies van 24 oktober 2025:

Voorwaardelijk gunstig advies van AWW - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 27 november 2025 onder ref. AV/411/2025/01523/B:

Naar aanleiding van de voorliggende aanvraag en ons eerder uitgebracht ongunstig advies, werd door de aanvrager een reeks aanpassingen voorgesteld teneinde tegemoet te komen aan de geformuleerde bezwaren en bezorgdheden inzake verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling.

De voorgestelde maatregelen werden opgenomen in een plan en in een toelichtingsnota, gevoegd bij dit advies.

Enerzijds worden maatregelen voorgesteld op eigen terrein en dus onderdeel van deze omgevingsvergunning.

Anderzijds wordt ook een engagement uitgesproken om met het Agentschap Wegen en Verkeer een overeenkomst af te sluiten om werken uit te voeren op het openbaar domein (zie bijlage).

Aangezien er geen aangepaste plannen werden ingediend door de aanvrager en deze dan ook niet kunnen beoordeeld worden, dienen de voorgestelde aanpassingen als verplichte voorwaarden opgenomen te worden in de vergunningsaanvraag.

De werken op het openbaar domein zijn cruciaal om de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van de projectsite te garanderen. Hoewel deze werken niet rechtstreeks deel uitmaken van deze vergunningsaanvraag, zijn ze onlosmakelijk verbonden met het project. Daarom is het afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst met het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) een noodzakelijke voorwaarde.

Omdat deze werken cruciaal zijn voor een veilige verkeerssituatie rond het project, moet de overeenkomst afgerond zijn vóór de start van de werken.

Om de exacte inhoud van de overeenkomst en de uit te voeren werken op het openbaar domein te bepalen, dient een studie uitgevoerd te worden, door en op kosten van de aanvrager. Bij deze maatregelen denken we in eerste instantie aan:

- verbreding van voet- en fietspad;
- aanpassen van parkeerstrook en fietspad aan projectsite;
- realiseren van een voetgangers -en fietseroversteek (indien nodig met verkeerslichten);
- maatregelen om links in en links uitrijden van de parking te verhinderen;
-

BESLUIT:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer **VOORWAARDELIJK GUNSTIG** over de voorliggende aanvraag.

De voorwaarden opgelegd door AWV worden in de voorwaarden bij deze vergunning opgenomen.

6/ ASTRID

Voorwaardelijk gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID**

afgeleverd op 7 oktober 2025 onder ref. 11089:

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA.

De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Motivering

Gezien de gebouwen KOOP-OC en KOOP-KG binnen meerdere criteria van de Veiligheidscommissie vallen, heeft de commissie beslist dat er in de volledige gebouwen KOOP-OC en KOOP-KG zowel boven- als ondergronds ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

7/ DIENST MER

Gunstig advies van **Dienst MER** afgeleverd op 21 november 2025:

Het Team Omgevingseffecten beoordeelde uw project-MER inhoudelijk en keurt hierbij uw project-MER goed. Als bijlage vindt u het goedkeuringsverslag met kenmerk PR3716-GK. In het omgevingsloket vindt u een digitale versie van het goedkeuringsverslag. U kan dit ook raadplegen in het MER-Register op de website van het Team Omgevingseffecten aan de hand van het nummer van het project-MER (PR3716).

8/ MOW

Geen bezwaar advies van **advies.departement@mow.vlaanderen.be** afgeleverd op 29 oktober 2025:

Het departement MOW-Beleid heeft geen opmerkingen, mits er een continu sturend beleid wordt gevoerd.

9/ AGENTSCHAP NATUUR EN BOS

Geen advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 2 oktober 2025:

Er worden geen effecten op de biodiversiteit verwacht. Gezien de bestemming en afwezigheid van beschermde vegetaties geeft het ANB geen advies.

10/ ONROEREND ERFGOED

Geen advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 26 september 2025:

Geen advies van Onroerend Erfgoed. De archeologieregelgeving blijft van kracht indien van toepassing.

11/ OVAM

Geen bezwaar advies van **OVAM** afgeleverd op 17 oktober 2025 onder ref.

AMB/BOU/EVDB/2025-IF-02161.

12/ DEP. ZORG AFD. PREVENTIEF GEZONDHEIDSBELEID

Voorwaardelijk gunstig advies van **Departement Zorg afd preventief gezondheidsbeleid** afgeleverd op 20 oktober 2025:

De aanbevelingen in dit advies zijn meegenomen in de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van deze omgevingsvergunningsaanvraag.

Daarnaast wordt aan de aanvrager gevraagd om maximaal rekening te houden met de inrichtingsaandachtspunten uit dit advies. Dit wordt als opmerking bij de omgevingsvergunning toegevoegd.

13/ NUTSMAATSCHAPPIJEN

Voorwaardelijk gunstig advies van **Elia Asset** afgeleverd op 20 oktober 2025 onder ref. 506592-CVE:

Na situering van de werf vermeld in uw hierboven vermelde aanvraag, hebben wij vastgesteld dat er werken voorzien en/of uitgevoerd worden in de nabijheid van onze hoogspanningsinstallaties.

Onder de bovenstaande referentie "ELIA-installaties" vindt u meer informatie betreffende het type en het spanningsniveau van deze installaties, waaraan specifieke veiligheidsvoorschriften verbonden zijn:

** Voor de ondergrondse verbindingen is de algemeen te respecteren veiligheidsafstand 50 cm rondom de ondergrondse verbinding.*

** Eventuele toekomstige installaties kan u op bijgevoegd plan in de vorm van een roze stippellijn terugvinden. Voor verdere detailinformatie met betrekking tot dit project kunt u contact opnemen met het Contact Center.*

Betreffende voormelde veiligheidsvoorschriften vindt u meer gedetailleerde informatie in bijlage, gelieve hiervan kennis te nemen.

De informatie vermeld in dit schrijven en in de bijlagen is slechts geldig gedurende een periode van 6 maanden. Indien de werken dan niet beëindigd zijn, dient u ons een nieuwe planaanvraag toe te sturen via de portaalsite: www.klip.vlaanderen.be.

Geen bezwaar advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 15 september 2025 onder ref. TPW-OL-2025305134:

Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning(en) en danken u ons geraadpleegd te hebben in het kader van het onderzoek de commodo et incommodo.

Geen bezwaar advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 26 september 2025 onder ref. TPW-OL-2025312479:

Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning(en) en danken u ons geraadpleegd te hebben in het kader van het onderzoek de commodo et incommodo.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 7 oktober 2025 onder ref. AD-24-1074 – 2de advies:

Drinkwater

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We verwijzen u ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen en exploiteren van een onderwijscomplex met tuinkamer en een kantoorgebouw met ondergrondse parking alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling.

Ons advies is gunstig.

Riolering

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- *Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. 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.

Volgende is van toepassing:

- *Verbouwing/nieuwbouw: herbruik bestaande aansluiting*
- *in de straat ligt een gemengd stelsel.*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”)

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- *de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- *indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de 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. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft aanvraag tot het bouwen van een onderwijscomplex met tuinkamer en kantoren. Naast de gebouwen wordt ook een tuinkamer voorzien met een bovengrondse infiltratievoorziening.

De aanvraag betreft ook de sloop van bestaande bebouwing.

Bij de sloop van de gebouwen en uitbraak van de verhardingen dient bijzondere aandacht besteed te worden aan het afsluiten van bestaande rioolaansluitingen. Deze dienen geïnventariseerd te worden en degelijk afgesloten te worden thv grens openbaar / privaat domein.

Bij de realisatie van de nieuwe gebouwen dient immers gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting op de bestaande riolering.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Er worden 2 gebouwen voorzien, links het "onderwijscomplex" en rechts het "kantoorgebouw". Beide gebouwen zijn verbonden dmv tuinkamer. Enkel het kantoorgebouw is voorzien van een ondergrondse parking van 1 verdieping.

Dit kantoorgebouw zal in 2 fasen gerealiseerd worden.

Onderwijscomplex

Inzake de verzameling van fecaliën lijken een aantal fouten aanwezig te zijn op rioleringsplan.

Op 2 locaties lijkt fecaliënwater te worden aangesloten op "vetvang keuken", aldus volgens kleuren aanduiding legende (rood = fecaliën, groen = vervuild afvalwater).

Dit dient aangepast te worden. Fecaliën dient te worden aangesloten op een septische put. De overloop van de septische put loopt dan naar de straat. Op deze overloop leiding wordt het afvalwater aangesloten.

Voor de verzameling van het regenwater worden 2 blauwe kleuren voorzien (licht en donker) echter de lichte kleur komt niet voor in de legende. De licht blauwe kleur lijkt de verzameling van dakafvoeren die afwateren naar een regenwaterput.

De donkerblauwe kleur lijkt de overlopen van de groendaken te verzamelen dit uitmondt in de private infiltratievoorziening.

Kantoorgebouw

Volgens bijgevoegd plan wordt fecaliën verzamelt in 2 verschillende pompstations die het fecaliën verpompen naar de septische put onder het gebouw.

De overloop van de septische put is aangesloten op dezelfde aansluitpunt van het kantoorgebouw.

Het lijkt erop dat ook het stelsel met het afvalwater aangesloten is op de septische put. Dit is niet aanvaardbaar. Volgens zoneringsplan "centraal gebied" mag enkel het fecaliën water

aangesloten worden op een septische put. Het afvalwater dient afzonderlijk verzameld te worden en aan te sluiten na de overloop van de septische put.

*Volgens plan wordt bijna al het water van het dak aangesloten op een regenwaterput. Enkel een kleine zone tussen de gebouwen is voorzien van een groendak, waarbij de overloop is aangesloten op de private gemeenschappelijke infiltratievoorziening.
Binnen de tuinkamer wordt ook een compensatie voorzien voor het ingenomen overstromingsgebied.*

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

Ontwerp DWA-stelsel:

Onderwijscomplex

De grootte van de septische put ontbreekt in dossier. Het is niet duidelijk voor hoeveel IE's deze berekend is.

Volgens bijgevoegde Mer-nota zou dit 387 IE bedragen in zijn hoogste bezetting.

Gelieve dimensionering septische put toe te voegen aan dossier

Kantoorgebouw

Het volume van de septische tank bedraagt 120 m³. Het aantal IE's waarvoor deze berekend is, is niet vermeld op het plan

Volgens bijgevoegde Mer-nota zou dit 414 IE bedragen in zijn hoogste bezetting.

Gelieve dimensionering septische put toe te voegen aan dossier

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Plan met aanduiding van de locatie van de metingen ontbreekt. Dit wordt best op plan bestaande toestand – inplanting als op plan geplande toestand – inplanting aangeduid zodat duidelijk is of de proef genomen is tov infiltratievoorziening.

Volgens plan BA_KOOP_WADI_SN_N-2 is het maximaal grondwaterpeil 6.24 mTAW.

Infiltratie:

Er zijn 3 infiltratieproeven uitgevoerd ongeveer ter hoogte van de toekomstige infiltratievoorziening. De uitgevoerde proeven zijn volgens de Omgekeerde Hooghoudt methode.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen:

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt zowel voor het onderwijscomplex als voor de kantoren rekening gehouden met herbruik.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd

** binnen "centraal gebied" mag enkel fecaalwater worden aangesloten op de septische put.*

Afvalwater dient te worden aangesloten na de overloop van de septische put.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 26 september 2025:

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

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- * Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".*
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- * Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com*
- * Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 18 november 2025 onder ref. 5000109729:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*
- Oprichting van een distributiecabine*

De locatie van de cabine is reeds besproken met fluvius, er dienen wel nog enkele zaken afgestemd te worden inzake de indeling.

Bij deze kan fluvius een gunstig advies verlenen.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 5 september 2025:

Netuitbreiding nodig:

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

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

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

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

Wyre => Coax Build Support - Liersesteenweg 4 2800 Mechelen - 015/89 91 10 - cbs@wyre.be

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

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

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

14/ ADVIES POVC

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025043059 ingediend door Alides Real Estate Investment And Management wordt een **gunstig advies uitgebracht, ONDER VOORWAARDE VAN GOEDKEURING VAN HET MER**-rapport met referentie PRMER-PR3716 onder volgende voorwaarden:

Stedenbouwkundige voorwaarden:

- De voorwaarden uit het advies van de brandweer van 29 september 2025 dienen te worden nageleefd;
- Gezien de gebouwen KOOP-OC en KOOP-KG binnen meerdere criteria van de Veiligheidscommissie vallen, heeft de commissie beslist dat er in de volledige gebouwen KOOP-OC en KOOP-KG zowel boven- als ondergronds ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.
- De voorwaarden uit het advies van Infrabel van 26 september 2025 dienen te worden nageleefd.
- De voorwaarden uit het advies van Elis Asset van 20 oktober 2025 dienen te worden nageleefd.
- De voorwaarden van de nutsmaatschappijen dienen te worden nageleefd.

Milieuvoorwaarden:

De voorwaarden werden geïntegreerd in de Omgevingstoets.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'DAMPOORT' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 februari 2023). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor bovenlokale wegen en zone voor stedelijke functies: kantoren (Z2).

Inrichtingsstudie: De aanvraag bevat een inrichtingsstudie die voldoet aan de bepalingen van het RUP. De inrichtingsstudie wordt inhoudelijk besproken bij OMGEVINGSTOETS.

Overige algemene stedenbouwkundige voorschriften: de aanvraag voldoet hieraan.

Bestemming: Het toegelaten bouwprogramma voor deze zone bedraagt maximum 41.400 m² BVO. Verhoudingsgewijs is dit voor de betrokken percelen maximaal 30.528m². Hiervan is 19.297m² voorzien als kantoor (63,95%).

De overige ruimte wordt ingericht voor onderwijs. Hierbij is dus voldaan aan minstens 60% van de voor kantoren en minstens 10% voor ondersteunende voorzieningen.

Inplanting: De uiterste bouwlijnen vallen samen met de zonegrenzen. De bouwlijn die uitgaat op de stadsring aan de oostzijde van de zone dient voor minstens drie vierde van de lengte door bebouwing te worden ingenomen. Aan de zijde van de Koopvaardijlaan geldt geen verplichte bouwlijn en doorbreekt niet-bebouwde ruimte het gevelfront op welgekozen plekken. De aanvraag voldoet hieraan.

Bij de inplanting is rekening gehouden met de geluid- en luchtkwaliteit.

Bouwhoogte: De aanvraag respecteert de maximum bouwhoogte van 18 m en maximaal 5 bouwlagen.

Nieuwe gebouwen kenmerken zich door een hoogwaardige en duurzame architectuur. Alle gevelvlakken moeten op een kwaliteitsvolle wijze worden afgewerkt.

- Omgevingsaanleg: Minstens 10% van de zone moet onbebouwd en onverhard blijven. De niet-bebouwde ruimte moet maximaal uit groen en watervoorzieningen bestaan. Verhardingen moeten beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke en zijn maximaal uit te voeren in waterdoorlatende materialen en een waterdoorlatende fundering.
- Autoparkeren: Het aantal autoparkeerplaatsen moet tot een minimum beperkt blijven. Per 100 m² BVO aan kantoren mogen er maar maximaal 0,6 parkeerplaatsen voorzien zijn.
- De parkeerplaatsen bevinden zich ondergronds of inpandig. Alle parkeerplaatsen zijn te bereiken via een beperkt aantal, gebundelde toegangen aan de Koopvaardijlaan. Een rechtstreekse aansluiting op de stadsring is uitgesloten.
- Fietsenstallingen: Per gebouw moeten er voldoende en kwaliteitsvol ingerichte fietsenstallingen zijn.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

4.5. Archeologienota

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd:

<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/27719>

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota wordt akte genomen.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

“De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op

<https://loket.onroenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/27719> moet de

initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013”.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Gescheiden stelsel

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

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in de openbare riolering.

Verharding

De waterdoorlatende verharding van de tuinkamer (onderwijsinstelling, 232 m²) kan natuurlijk infiltreren in de bodem.

De niet-waterdoorlatende verharding van diezelfde tuinkamer (51 m²) watert af naar de infiltratievoorziening.

De waterdoorlatende verharding op het groendak van de patio (kantoorgebouw, 305 m²) wordt via de overloop van het groendak aangesloten op de infiltratievoorziening.

Hemelwaterputten

1702 m² dakoppervlakte van de onderwijsinstelling wordt aangesloten op een hemelwaterput van 160 m³.

1909 m² dakoppervlakte van het kantoorgebouw wordt aangesloten op een hemelwaterput van 180 m³.

De hemelwaterputten worden iets kleiner voorzien dan opgelegd door de GSVH. Het verkleinen van de volumes wordt in het dossier voldoende gemotiveerd. De afwijking kan aanvaard worden.

De hemelwaterputten moeten voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Het hemelwater dient hergebruikt voor het sanitair en dienstkranten onderhoud gebouw en omgeving. Deze gegevens worden niet op de rioleringsplannen vermeld, wel in de waternota en formulier B25.

Groendak

De onderwijsinstelling krijgt een groendak met een oppervlakte van 1657 m². Een deel van de tuinkamer (op de ondergrondse verdieping, 114 m²) wordt eveneens van een groendak voorzien.

Op het kantoorgebouw wordt een groendak met een oppervlakte van 1545 m² aangelegd. De patio (bovenop de ondergrondse verdieping, 737 m²) wordt eveneens voorzien van een groendak.

Volgens de waternota zullen deze groendaken een buffercapaciteit hebben van minimaal 50 l/m².

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (infiltratiekom).

Afwaterende oppervlakte aangesloten op de infiltratievoorziening: totaal groendaken = 4053/2 = 2027 + dakoppervlakte aangesloten op hemelwaterput = (1702 – 1540,89 = 161 m² + 1909 – 1805,54 = 103,46) 264,46 m² + 51 m² niet waterdoorlatende verharding + 153 m² waterdoorlatende verharding op groendak boven ondergrondse parking = 2494 m²

Volgens de GSVH verplichte dimensionering infiltratievoorziening: 82,302 m³ en 199,52 m³

De dimensies van de geplande infiltratiekom: oppervlakte wanden 278 m², bodem 135 m², volume 104 m³.

De afwaterende oppervlakte aangesloten op de voorziening is groter dan 1 000 m² en de voorziening is dieper dan 50 cm. Het aanvraagdossier bevat genoeg informatie (aangevuld met bijkomende duiding door de aanvrager) opdat kan besloten worden dat infiltratie mogelijk is en de bodem van de voorziening hoger voorzien is dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand. Alle oppervlaktes (uitgezonderd deze die overlappen met de muur van het kantoorgebouw) en

volumes van de bovengrondse infiltratievoorziening mogen in rekening genomen worden voor de dimensionering van de voorziening.

De opgelegde capaciteit van de infiltratievoorziening/buffervoorziening moet te allen tijde gegarandeerd blijven. Hiertoe dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, onderhouden worden.

Er wordt voldaan worden aan de GSV en het ABR inzake hemelwater.

De randvoorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project ligt niet in de nabije omgeving van een waterloop.

Overstromingen

Het project ligt gedeeltelijk in een zone die gevoelig is voor overstromingen veroorzaakt door aanhoudende of hevige regenbuien (zie hoger).

De gemiddelde overstromingshoogte bij een T100 (toekomstig klimaat) bedraagt circa 7,07 m TAW.

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.

- wordt een compensatievolume voorzien t.h.v. de tuinkamer (ca 272 m³). Dit volume wordt voorzien bovenop het infiltratie- en buffervolume dat verplicht wordt door de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

Het 'overtollige' water kan geborgen worden in het voorziene compensatievolume en mildert op deze manier de inname van ruimte voor water door het project.

De vloerpeilen/drempelpeilen van de gebouwen zijn voldoende hoog gelegen.

Ruimten, installaties met kwetsbare functies kunnen nog extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen:

<https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>

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 grotere wateroverlast zal voordoen.

Waterkwaliteit

Lozing afvalwater, grondwater, BEO-veld

Farys vraagt om de nodige aandacht te besteden aan het volgende:

Enkel het fecaalwater mag worden aangesloten op de septische put. Het overige afvalwater dient te worden aangesloten na de overloop van de septische put.

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

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Uit advies POVC:

Artikel 16 van het Decreet natuurbeschoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol.

Er bevinden zich in de directe nabijheid van de projectsite geen speciale beschermingszones.

Het Agentschap voor Natuur en Bos bracht geen advies uit.

Voor de realisatie van de ondergrondse parkeer gelegenheid en de liftputten zal bronbemaling noodzakelijk zijn. In het kader van deze bemaling wordt een maximaal debiet van 10 m³/uur, 240 m³/dag en 21.000 m³/jaar aangevraagd.

De bemaling zal uitgevoerd worden in twee fasen waarbij fase 1 de aanleg van het noordelijk gebouwencomplex omvat en fase 2 de aanleg van het zuidelijke gebouwencomplex. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 8 maanden per fase. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 5,07 m-mv. Er wordt voorzien om rond de bouwput waterkerende wanden te plaatsen om de invloedstraal van de bemaling te beperken. Het bemalingswater zal, al dan niet na voorbehandeling in een waterzuiveringsinstallatie, geloosd worden op de riolering die uitmondt in het oppervlaktewater (Handelsdok).

De invloedstraal van de bemaling, waarbinnen er een grondwaterstandverlaging van 5 cm verwacht wordt, werd in de bemalingsnota begroot op ca. 40 meter vanaf de rand van de uitgraving. Er bevinden zich geen Speciale beschermingszones (SBZ) of gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) in deze zone. Binnen de invloedstraal zijn er evenmin biologisch waardevolle en/of aan verdroging kwetsbare elementen gelegen.

Het Handelsdok en het kanaal Gent-Terneuzen, dat stroomafwaarts gelegen is van de lozing van het bemalingswater, zijn niet aangeduid als SBZ of als VEN-gebied, noch zijn er dergelijke gebieden gelegen in de directe omgeving van het kanaal. De gevraagde lozing van bemalingswater zal dan ook niet interfereren met deze gebieden.

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
 - Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).
- Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 3km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. Een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op SBZ-H is niet vereist wanneer de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan de drempelwaarde van 1%.

Een berekening van de te verwachten stikstofemissies werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. De impactscore bedraagt minder dan de drempelwaarde van 1%, zowel voor de aanleg- als voor de exploitatiefase.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

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

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op bijlage I van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit).

Er werd een ontwerp-MER toegevoegd aan het aanvraagdossier. Het project-MER werd definitief goedgekeurd door de dienst MER op 21 november (PR3719)

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 september 2025 tot en met 10 oktober 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INRICHTINGSSTUDIE

In de inrichtingsstudie is aangegeven hoe het project tegemoet komt aan de noden van de site.

In ontwerp is gebouwd met gebouwvolumes die typisch zijn voor de huisvestende functie: zo wordt een kantoorvolume met een logische vleugeldiepte van ca 14m voorzien rondom een kantoor tuin en een massiever onderwijsblok dat centraal de niet-lichtvereiste ruimtes huisvest die toch essentieel zijn in het functioneren van de hogeschool (auditoria, circulatiekernen technische ruimtes, sanitaire ruimtes,...). Dit is uitgedrukt in het ontwerp, en vormen 2 volumes, door een 3^e 'volume', de tuinkamer, met elkaar verbonden.

Dit ontwerp biedt een stevige houvast als inrichtend concept voor de functies onderwijs en kantoren om zo robuust te zijn voor de toekomst.

De functie van onderwijs is op de hoek van de Koopvaardijlaan gelegen, en maakt hier dankbaar gebruik van de visuele relatie met de Oude Dokken, door de meer publieksgerichte functies op deze hoek te plaatsen.

Het geheel aan volumes is gesloten richting de nieuwe stadsring, en deels open richting Koopvaardijlaan.

De gebouwen zijn als massieve volumes ingeplant langs een tuinkamer, die de Koopvaardijlaan kan voorzien van luchtcirculatie in functie van geluid en luchtkwaliteit. De tuinkamer is opgevat als 'glooiende wildernis' waarbij een puinlandschap tijdelijk kan gebruikt worden als brandweerontsluiting tot de Koopvaardijlaan wordt omgelegd richting nieuwe stadsring. De onverharde ruimte van de tuinkamer heeft een oppervlakte van 1059m² (10,14%). De patio tuin in de kantoorzone maakt geen deel uit van deze berekening, aangezien deze is opgevat als een daktuin. Ook de (tijdelijke) brandweerweg is niet opgenomen bij deze berekening. De wanden van deze stadstuin worden opgevat als parkwand, met verticaal groen, wat het effect van deze groene ruimte nog versterkt.

De inrichting van de site werd begeleid op het coördinatieoverleg van de stad Gent waarbij verschillende interne stadsdiensten de verschillende projecten in de omgeving in het achterhoofd houden in kader van de goede ruimtelijke ordening en onderlinge organisatie. Dit project ligt recht tegenover een bouwveld van RUP Oude Dokken die binnenkort ook zal ontwikkeld worden. De ontsluiting van de verschillende sites is daarbij bekeken en aanvaardbaar geacht. Hierbij is rekening gehouden met de circulatie van de studenten, docenten, leveringen en kantoorgebruikers.

De oversteekbaarheid vanuit de Oude Dokken richting voorliggende aanvraag ligt op zich niet vast, aangezien deze binnen het project van GentSpoort zal gerealiseerd worden. Als voorlopige werkplaat wordt de oversteekbaarheid voor voetgangers, en daarbij ook fietsers voorzien aan de woongroenzone. De gebruikers van het gebouw zullen zich van daaruit naar de ingang van de respectievelijke functie verplaatsen, over voet- dan wel fietspad.

De gebouwconfiguratie is hierop voorzien en werkt ook als de oversteekbeweging elders wordt georganiseerd.

Het project voldoet hiermee aan de visie die vervat is in het masterplan uit het RUP Dampoort.

PROGRAMMA

Het gemengde programma van kantoren en onderwijs is passend op deze plek en de noden die de stad heeft voor zowel kantoren als onderwijsinstanties.

Daarmee wordt voldaan aan de minimale vereiste om 60% kantoor in te richten in deze goed bereikbare omgeving waardoor aan de nodige kantoorbehoefte van de stad kan tegemoet gekomen worden.

Het programma wordt gunstig beoordeeld.

INPLANTING GEBOUWEN

Het RUP heeft enkele ruimtelijke concepten opgenomen in verband met de relatie tot dit weefsel waar op verder gewerkt moet worden. Deze concepten houden een gesloten invulling in richting tunnel en een open invulling richting stad die een relatie aangaan met de omgeving. Het RUP voorziet langs de Koopvaardijlaan openingen en linken met het groene binnengebied om street canyon effect tegen te gaan: "Aan de Koopvaardijlaan doorbreekt een niet- bebouwde ruimte of inham het gevelfront op twee of meer plaatsen. Deze inhammen krijgen een overwegend groene invulling en brengen hiermee de nodige verluchting en verlichting in het bouwblok. De niet-bebouwde ruimten worden niet opgenomen in het openbaar domein, maar

bevinden zich bij voorkeur in het verlengde van het park en de dwarsstraten aan de overzijde van de Koopvaardijlaan.”

In huidig model is gekozen voor een gesloten zijde aan de kant van de toekomstige ondertunneling zoals voorzien in het RUP. Aan de zijde van de Koopvaardijlaan is het volume grotendeels gesloten, met een opening ter hoogte van de Tuinkamer, die de Koopvaardijlaan kan verluchten.

De inplanting houdt rekening met de toekomstige inrichting Koopvaardijlaan. Doordat de gevel op de hoek van de Koopvaardijlaan een stuk terugplooit moet het ontwerp van de toekomstige Koopvaardijlaan wat aangepast worden. Tot het zover is is de huidige aanvraag voorzien op ontsluiting langs de huidige Koopvaardijlaan met een extra interne brandweerontsluiting in de Tuinkamer. Vanaf de Koopvaardijlaan zijn definitieve ligging krijgt zal deze brandweerinrit niet meer nodig zijn, en kunnen opgaan in de omgevingsaanleg van de Tuinkamer. Het ontwerp is hierop voorzien. De noodzakelijke aanpassingen aan het openbaar domein voor deze aanvraag worden behandeld onder luik OPENBAAR DOMEIN.

BOUWHOOGTE

De maatvoering is afgestemd op de toekomstige omgevende bebouwing .

ARCHITECTUUR EN BEELDKWALITEIT

De unieke ligging aan de rand van een hoogdynamische stationsomgeving, weerspiegelt zich in het ruimtelijk opzet en de architectuur van de site. De architecturale uitwerking moet in het bijzonder aandacht besteden aan materiaalkeuze en gevelgeleding, de veruitwendiging van het intern bouwprogramma, de relatie met de inhammen langs de Koopvaardijlaan en een integratie van de principes van klimaatrobuust, klimaatneutraal en circulair bouwen en bouwen op geluidsbelaste locaties. Architectuur en beeldkwaliteit vormen dan ook een vast onderdeel van de inrichtingsstudie.

OMGEVINGSAANLEG

De ruimte die onbebouwd blijft, moet maximaal het groen-blauwe netwerk ondersteunen. Enkel de meest noodzakelijke verhardingen zijn mogelijk, zoals terrassen, de oprit naar en de inritconstructie van de ondergrondse parking, een brandweg of een kleine gelijkvloerse parking voor leveringen.

Er is geen bezwaar tegen het rooien van de 3 aanwezige bomen. De bomen staan binnen de bouwzone en er worden voldoende nieuwe bomen binnen het project voorzien in de Tuinkamer in volle grond.

De bemaling (door te werken met waterkerende wanden) zorgt ook niet voor impact op waardevolle vegetatie of bomen in de buurt.

MOBILITEIT

Het project ligt op een uitstekende plaats om in te zetten op een zeer duurzame modal split. Het voorziene aantal auto- en fietsparkeerplaatsen stimuleert dit. De inrichting van de fietsparkeerplaatsen stimuleert dit ook. Het project is gelegen aan een weg (Koopvaardijlaan) met een belangrijke verkeersfunctie die druk gebruikt wordt en ook in de toekomst druk gebruikt zal blijven. De impact van het project wordt voldoende in beeld gebracht in de MOBER. Het project houdt voldoende rekening met de verkeerssituatie door enkele stimulansen voor duurzame mobiliteit in te bouwen en door de verkeersveilige manier waarop het project aansluit op de Koopvaardijlaan. Het is wel wenselijk dat bijkomende inspanningen worden geleverd om duurzame mobiliteit te stimuleren. Dit start met de opmaak van een bedrijfsvervoersplan door de huurder(s)/exploitant(en).

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: kantoren en onderwijsinstelling
2. Ligging: gele zone binnen RUP Dampoort
3. Grootte: Kantoor met 16476m² nuttige oppervlakte en onderwijsinstelling met 15820,33m² nuttige oppervlakte

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimaal 330 fietsparkeerplaatsen voor werknemers van de kantoren waarvan 16 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Voor de onderwijsinstelling zijn er geen vaste fietsparkeerrichtlijnen. Hiervoor worden de richtcijfers van de MOBER gebruikt. Deze vragen 960 fietsparkeerplaatsen voor studenten en 128 fietsparkeerplaatsen voor werknemers.

Het RUP Dampoort stipuleert voor zone Z2 Dat het aantal autoparkeerplaatsen tot een minimum moet beperkt blijven. Per 100 m² BVO aan kantoren mogen er maar maximaal 0,6 parkeerplaatsen voorzien zijn. Voor de kantoren kunnen er maximaal 99 autoparkeerplaatsen en voor de onderwijsinstelling kunnen er maximaal 17 autoparkeerplaatsen voorzien worden. Volgende fietsparkeerplaatsen en autoparkeerplaatsen zijn voorzien in de plannen:

329 fietsparkeerplaatsen worden voorzien voor de werknemers van de kantoren:

- 164 enkellaagse fietsparkeerplaatsen
- 132 dubbellaagse fietsparkeerplaatsen
- 33 buitenmaatse fietsparkeerplaatsen

16 fietsparkeerplaatsen worden voorzien voor de bezoekers van de kantoren.

1049 fietsparkeerplaatsen worden voorzien voor de studenten van de onderwijsinstelling, waarvan

- 70 enkellaagse fietsparkeerplaatsen
- 968 dubbellaagse fietsparkeerplaatsen
- 11 buitenmaatse fietsparkeerplaatsen

166 fietsparkeerplaatsen worden voorzien voor de medewerkers van de onderwijsinstelling, waarvan:

- 85 enkellaagse fietsparkeerplaatsen

- 64 dubbellaagse fietsparkeerplaatsen
- 17 buitenmaatse fietsparkeerplaatsen

Er wordt een ondergrondse parking voorzien met 99 autoparkeerplaatsen voor de kantoren en 15 autoparkeerplaatsen voor de onderwijsinstelling.

De plannen voldoen dus aan de parkeerrichtlijnen en het RUP Dampoort.

Betreffende de kantoren wordt een autogebruik van 20% ingeschat. Dat is uitermate laag, zelfs voor een locatie zoals deze die zeer goed ontsloten is voor openbaar vervoer en zachte modi. De ambitieuze maximale parkeerrichtlijn van het RUP Dampoort zorgt er echter voor dat het aantal autoparkeerplaatsen mee sturend zal zijn voor het gebruik van de auto. Er zijn bovendien heel weinig autoparkeerplaatsen aanwezig in de onmiddellijke omgeving (en verdwijnen in de toekomst), waardoor deze quasi niet een parkeernood vanuit het project kunnen opvangen. Flankerende maatregelen zullen noodzakelijk zijn. Het lijkt dus ambitieus, maar realistisch om uit te gaan van een autogebruik van 20%, mits flankerende maatregelen.

Betreffende de onderwijscampus wordt het volgende ingeschat

- Op de campus zullen ongeveer 267 werknemers worden aangesteld
- Het administratief personeel telt 175 medewerkers, daarvan zijn gemiddeld 114 medewerkers aanwezig op de campus. De overige 92 werknemers zijn docenten. Gemiddeld zijn er 56 docenten aanwezig op de campus.
- De volgende modal split wordt verondersteld: 5% komt met de wagen, 75% komt met de fiets, 15% komt met het openbaar vervoer, 5% komt te voet
- Het totaal aantal studenten wordt ingeschat op 2500 studenten. Gemiddeld zullen er 1600 studenten aanwezig zijn op de campus.
- Er wordt de volgende modal split verondersteld: 60% fiets, 30% openbaar vervoer en 10% te voet.

Deze inschattingen zijn aannemelijk. Het beperkt aantal parkeerplaatsen, zoals voorzien in het RUP Dampoort zijn een drempel op het gebruik van de auto. De uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer, met de fiets of zelf te voet, maakt het gebruik van deze duurzame modi aantrekkelijk.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging als goed beoordeeld worden. De locatie van de fietsenberging op de gelijkgrondse verdieping die bereikbaar is via een ruime gang is optimaal. De tussenafstanden voldoen indien het over hoog-laag systemen gaat. De gangpadbreedtes zijn aanvaardbaar. Het overgrote deel van de fietsenstallingen voor studenten wordt in een dubbellaags systeem voorzien. Gezien van deze specifieke doelgroep kan verwacht worden dat de absolute meerderheid over een goede fysieke conditie beschikt en er daarnaast ook nog 11 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien zijn, is dit aanvaardbaar. Het is positief dat er ook fietsenstallingen voorzien worden van oplaadpunten voor elektrische fietsen.

Het is positief dat er zowel voor de onderwijsinstelling als voor de kantoren kleedruimtes en douches voorzien worden.

In de onderwijsinstelling voorziet met een herstelplaats voor fietsen, wat ook positief is.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

De inrichting van de autoparkeerplaatsen voldoet. Gezien een gefaseerde uitvoering voorzien is, is het wel noodzakelijk dat de parkeerplaatsen niet individueel worden verkocht en dat de totale parkeervraag van de eindfasering van het project steeds kan opgevangen worden.

Verkeersgeneratie en circulatie

Het volstaat het niet om te voldoen aan de parkeerrichtlijnen. Bij het beoordelen van een project, zal ook steeds rekening gehouden worden met de omgevingscapaciteit. Als blijkt dat de omgevingscapaciteit het bijkomende autoverkeer dat een project genereert niet aankan, kan de Stad het project negatief adviseren.

De impact van het project wordt ingeschat in de MOBER. In deze MOBER wordt het verkeersmodel gebruikt om enerzijds de verkeerssituatie in te schatten die zich momenteel aan het voltrekken is. Het sluitstuk daarvan is het openstellen van beide brughelften van nieuwe Verapazbrug. Het verkeersmodel wordt ook gebruikt om anderzijds de verkeerssituatie in te schatten die zich in de toekomst zal voordoen door de realisatie van het project Gentspoort. Er werd ook een toebedeling van het extra verkeer door de realisatie van het voorliggende project geprojecteerd op deze twee situaties.

Hieruit blijkt dat er een verzadigde verkeerssituatie aan de omliggende kruispunten in beide spitsen wordt ingeschat. Er wordt ook ingeschat dat de hoeveelheid bijkomend verkeer door het project op deze omliggende kruispunten eerder beperkt is.

De aanwezigheid van veel extra fietsers (ingeschat op meer dan 400 per uur) en voetgangers wordt benoemd als een aandachtspunt om hiervoor de verkeersveiligheid voldoende hoog te houden. Een aangepaste inrichting van de Koopvaardijlaan wordt naar voor geschoven, alsook voldoende zichtbaarheid vanuit de ondergrondse parkeergarage op aankomend fietsverkeer.

Aansluiting op openbaar domein

Vooraf de hoeveelheid verkeer op Koopvaardijlaan zullen na het afwerken van Verapazbrug heel hoog zijn er zullen dan ook weinig hiaten zijn om in het verkeer in te voegen, of om een linksafslagbeweging te maken naar de site. Het beschikbare wegprofiel van Koopvaardijlaan lijkt onvoldoende breed om aan de nodige rijstroken, voetpaden en fietspaden ook nog linksafslagstroken toe te voegen. In het advies van AWW wordt de voorwaarde opgenomen dat de bewegingen tot de ondergrondse parking enkel rechts in rechts uit zijn. Hierdoor zal vertraging omwille van deze bewegingen ingepeperkt zijn.

Hinder van wachtende voertuigen moet op het perceel zelf opgevangen worden. Er werd voorzien in een brede toegang tot de ondergrondse parkeermogelijkheden voor auto's. Hierdoor wordt inrijdend verkeer niet gehinderd door uitrijdend verkeer. Het zorgt er ook voor dat er een grotere zichthoek beschikbaar is voor uitrijdend verkeer naar aankomende fietsers. Door de helling naar de ondergrondse parking pas meer dan 11m achter de perceel te laten starten is er voldoende opstelruimte om de kijkbeweging om aankomend verkeer uit te voeren. Gezien hier in project Gentspoort voorzien is een dubbelrichtingsfietspad in te richten is een optimale zichtbaarheid op aankomende fietsers in beide richtingen heel cruciaal. Het project geeft hier voldoende gevolg aan.

Het project voorziet fietsparkeerplaatsen en autoparkeerplaatsen die van elkaar afgescheiden zijn. Ook de route naar deze parkeerplaatsen zijn van elkaar afgescheiden. Leveringen kunnen op een eigen plek voorzien worden en brengen dus ook niet de veiligheid van voetgangers en fietsers in het gedrang. Er werd gekozen om de inrit naar de fietsenparking aan de Koopvaardijlaan te situeren, en niet dichtbij de nog nieuw te bouwen aansluiting naar de tunnel onder Dampoort.

Hiermee wordt het risico verlaagd dat fietser de Koopvaardijlaan zouden kruisen op een ongewenste plek.

De herinrichting van de Koopvaardijlaan kan mee bijdragen aan meer verkeersveiligheid en hinderbeperking op de doorstroming. Ook een rechtsafslagverplichting vanuit de site zal de verkeersveiligheid en doorstromingsgarantie ten goede komen.

Laden en lossen

Volgende leveringen worden inschat: Leveringen aan de kantoren buiten de spitsuren.

Levering voor de cafetaria in de onderwijsinstelling enerzijds uitgevoerd met een bestelwagen die 1 keer per dag komt laden en lossen. Anderzijds zijn er 1 tot 2 keer per maand grotere leveringen.

Er wordt een leverzone voorzien in de ondergrondse parkeergarage, waar met kleine bestelwagens kan geladen en gelost worden. De vrije hoogte van de inrit en ondergrondse verdieping zal beperkend zijn voor het type voertuigen dat hier kan leveren.

De inrit tot de parkeergarage is 11m achteruitgeschoven ten opzichte van de gevellijn, deze ruimte kan sporadisch gebruikt worden voor laden en lossen.

Flankerende maatregelen

MOBER

In de plannen werd reeds gevolg gegeven aan 1 flankerende maatregel, namelijk douches en kleedruimtes voorzien. Ook het voorzien van plaatsen voor elektrische fietsen is een stimulans voor een hoger fietsgebruik. Er worden nog enkele andere mogelijke flankerende maatregelen opgelijst in de MOBER. Het is wenselijk dat de functies die zich hier vestigen hier ook effectief gevolg aan geven.

Bedrijfsvervoersplan

In het kader van deze vergunningsaanvraag wordt gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak. Wij adviseren de aanvrager om werk te maken van een bedrijfsvervoerplan. Hierin kunnen onder andere de flankerende maatregelen zoals gesuggereerd in de MOBER in opgenomen worden. Het stappenplan voor de opmaak van een bedrijfsvervoersplan is beschikbaar op de website van stad Gent.

Werkverkeer

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert. Om moeilijkheden met werkverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

OPENBAAR DOMEIN

Doordat de gevel op de hoek van de Koopvaardijlaan wordt teruggetrokken is deze gevel meer dan 10m van de voorziene openbare weg in GentSpoort gelegen. Daardoor kan deze weg niet gebruikt worden voor de brandweerontsluiting van het gebouw. Het toekomstige kruispunt van de Koopvaardijlaan kan anders worden ingericht zodat de weg wel op maximum 10m van de gevel komt, maar daarvoor kan de vrijgekomen ruimte tussen gevel en weg nodig zijn zodat de vereiste bochtstralen inclusief fietspad en voetpad kunnen gerealiseerd worden.

In de met AWV op te maken samenwerkingsovereenkomst moet worden bekeken of er delen van de strook tussen gevel en openbare weg nodig zijn om de werken aan het openbaar domein mogelijk te maken.

De noodzakelijke private grond langs de Koopvaardijlaan moet in dat geval worden overgedragen aan de bevoegde overheid om in te lijven bij het openbaar domein. **Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

Aangezien de funderingen volledig onder de gevel zitten tot een diepte van meer dan 1,5m en er geen private putten of leidingen voor de gevel zijn voorzien is een overdracht tot op de gevelgrens mogelijk zonder consequenties voor het ontwerp. Het ontwerp van deze strook als groenzone met toegangspad tot de voordeur, zoals opgenomen in de vergunningsaanvraag, voldoet aan de bepalingen om deze overdracht te kunnen toestaan. Op het moment dat GentSpoort de weginfrastructuur aanpakt kan deze strook op een andere manier aangelegd worden.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Onderstaande werd opgesteld rekening houdend met het advies van de POVC.

Algemeen

Het projectgebied is gelegen nabij Dampoort op de voormalige Mazda- en FACQ-site. De site wordt begrensd door de Koopvaardijlaan langs de voorzijde en de spoorweg (en spoorwegbundel) achteraan de site. Binnen een straal van 100 m rond de perceelsgrenzen bevinden zich, gelet op het nabijgelegen woongebied, talrijke woningen. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich aangrenzend aan het projectgebied. De site is gelegen in een consultatiezone van Seveso-inrichtingen.

Afval

De afvalstoffen die vrijkomen tijdens de werffase dienen afgevoerd te worden volgens de bepalingen opgenomen in het materialendecreet en VLAREMA. Alle materialen, die geen afval zijn, moeten zoveel mogelijk worden gegroepeerd, gesorteerd en op een ordelijke manier opgeslagen. Bedrijfsafvalstoffen dienen selectief te worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of –makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra. Dit wordt opgenomen als opmerking. De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden. Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Het afval dat in het onderwijscomplex en het kantoorgebouw wordt geproduceerd, bestaat voornamelijk uit huishoudelijk afval, verder wordt geen speciale afvalproductie voorzien. Het geproduceerde afval zal gecentraliseerd en selectief worden ingezameld en vervolgens aangeboden tijdens de daarvoor bestemde ophaaldagen.

Afvalwater

Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de stad Gent ligt de site in centraal gebied. In de omgeving van de site bevinden zich het gemengde rioleringsstelsel langsheen de

Koopvaardijlaan dat aangesloten is op de RWZI van Gent, en op ca. 190 m van de site ter hoogte van het kruispunt Koopvaardijlaan en Kleindokkaai een gemengde riolering die uitmondt in het Handelsdok (basiskwaliteit).

Huishoudelijk afvalwater

Voor de exploitatiefase wordt een lozing van max. 43.855 m³/jaar aan huishoudelijk afvalwater (op basis van 801 IE) in centraal gebied gevraagd.

Het huishoudelijk afvalwater van het onderwijscomplex en het kantoorgebouw wordt, na voorbehandeling in een septische put, geloosd op de openbare riolering langs de Koopvaardijlaan die aansluit op de RWZI van Gent.

De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8. van Vlare II.

Bedrijfsafvalwater (bemalingswater)

Tijdens de aanlegfase zal er voor de aanleg van de ondergrondse constructies (parkeerverdieping en liftkokers) bemaling noodzakelijk zijn.

De bemaling zal uitgevoerd worden in twee fasen: fase 1 betreft de aanleg van het noordelijk deel en fase 2 de aanleg van het zuidelijk deel. De duur van de bemalingswerken wordt, per fase, geraamd op 8 maanden.

In het standaardscenario gaat men ervan uit dat het bemalingswater niet zal voldoen aan de kwaliteitseisen voor infiltratie (zie verder bij de bespreking van de bemalingscascade). Indien dit het geval is, zal het bemalingswater, al dan niet na voorbehandeling in een waterzuiveringsinstallatie, geloosd worden in de gemengde riolering op het kruispunt van de Koopvaardijlaan en de Kleindokkaai die uitmondt in het oppervlaktewater (het Handelsdok). In het geval dat het bemalingswater voldoet aan de kwaliteitseisen voor infiltratie, kan er een infiltratiebekken voorzien worden ten oosten van de bouwput. Het opgepompte bemalingswater komt via de zuidkant terecht in het infiltratiebekken. Aan de noordkant van het bekken wordt de overloop doorgepompt naar hetzelfde lozingspunt als in het standaardscenario, nl. de riolering op het kruispunt van de Koopvaardijlaan en de Kleindokkaai die uiteindelijk uitmondt in het Handelsdok.

De voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op het oppervlaktewater zijn van toepassing. Indien de kwaliteit van het bemalingswater voldoet aan het normenkader voor infiltratie van bemalingswater dient maximaal geïnfiltreerd te worden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Debiet

In de bemalingsstudie (Envirosol, EB2501/078, mei 2025) worden de debieten per fase met behulp van het grondwatermodel Modflow als volgt ingeschat:

- Fase 1 – Noordelijke kelder:

Op basis van de output van het model wordt een stationair debiet van ca. 32 m³/dag bekomen.

Bij opstart zal het debiet hoger zijn om het niveau in de gesloten kuip voldoende snel op het beoogde niveau te krijgen. Rekening houdend met een oppervlakte van ca. 2 900 m², een verlaging

met 3,3 m en een porositeit van 0,3 dient er ca. 2 870 m³ water weggepompt te worden. Aan een debiet van ca. 10 m³/u kan dit in een tijdspanne van minder dan twee weken. voor de realisatie van de liftput wordt een extra debiet van ca. 10 m³/dag bekomen. Het totaal stationair debiet bedraagt: 32 m³/dag (zonder liftput), het piekdebiet 240 m³/dag.

Rekening houdend met een uitvoeringstermijn van 8 maand (waarvan één maand voor de liftput) en een opstartperiode van twee weken, wordt een waterbezwaar van ca. 11. 40 m³ verwacht.

- Fase 2 – Zuidelijke kelder:

Voor de bemaling in het kader van de aanleg van de zuidelijke kelder wordt een stationair debiet van ca. 25 m³/dag bekomen. Bij opstart zal het debiet hoger zijn om het niveau in de gesloten kuip voldoende snel op het beoogde niveau te krijgen. Rekening houdend met een oppervlakte van ca. 2 100 m², een verlaging met 3,3 m en een porositeit van 0,3 dient er ca. 2 080 m³ water weggepompt te worden. Aan een debiet van ca. 10 m³/u kan dit in een tijdsperiode van minder dan 10 dagen. Voor de realisatie van de liftput wordt een extra debiet van ca. 7 m³/dag bekomen. Het totaal stationair debiet bedraagt: 25 m³/dag (zonder liftput), het piekdebet 240 m³/dag.

Rekening houdend met een uitvoeringstermijn van 8 maand (waarvan één maand voor de liftputten) en een opstartperiode van twee weken, wordt een waterbezwaar van ca. 9 660 m³ verwacht.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging dient per bouwphase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De stand van elke debietmeter moet minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:

- In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.
- Voor de overige periode: maandelijks.

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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

- het merk en serienummer
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Bemalingscascade

In de bemalingsstudie wordt de bemalingscascade als volgt besproken:

Beperken/Retourbemaling/Herinfiltratie

Op basis van voorgaande bodemonderzoeken op de site bevindt er zich een grondwaterverontreiniging met lood (tot 49 µg/l) en minerale olie(tot 840 µg/l) op de site. Dit

betekent dat het bemalingswater niet voldoet aan de vereiste grondwaterkwaliteitsnormen, zoals beschreven in art. 5.53.6.1.1§4 van Vlare II, om te mogen retourneren/infiltreren in de ondergrond. In de bemalingsstudie wordt verder aangegeven dat - los van de kwaliteit van het bemalingswater- een herinfiltratie via retourbronnen in voorliggende geval niet als BATNEEC aanzien kan worden, gezien het betrokken freatisch grondwaterlichaam (CVS_0600_GWL_1) gekenmerkt wordt door een ijzergehalte van 19 mg/l (vanaf 5 mg/l is er kans op verstopping van de retourbronnen door neerslag van ijzeroxiden) en gezien het feit dat er ondiep, belucht water onttrokken wordt.

Indien uit analyses blijkt dat het bemalingswater alsnog voldoet aan de benodigde kwaliteitseisen kan op de site een herinfiltratie voorzien worden. Ten oosten van de bouwput wordt in kader van de werken een strook tot aan het spoorwegdomein onteigend. Deze strook bevindt zich binnen een afstand van ca. 20 m van de bouwput en dus dichterbij dan 10 maal de voorziene verlaging van het grondwaterpeil, maar gezien de toepassing van de hydraulisch afgesloten bouwput kan hier alsnog infiltratie worden voorzien. Een infiltratieproef werd uitgevoerd ter hoogte van drie boringen tot 0,9 m-mv en door middel van de omgekeerde boorgatmethode (Hooghoudt). De bekomen doorlatendheid ligt tussen 0,27 en 0,46 m/dag. Conservatief wordt uitgegaan van een infiltratiecapaciteit van 0,24 m/dag of 10 mm/u.

Wanneer een infiltratiebekken met een oppervlakte van 240 m² wordt voorzien, resulteert dit in een oppervlakte-infiltratie van 2,4 m³/u of ca. 57,5 m³/d. Dit betekent dat, theoretisch gezien, na de opstartperiode het stationair debiet (begroot op ca. 32 m³/dag) voor beide fasen volledig kan worden geïnfiltreerd ter hoogte van de site. Er dient te worden opgemerkt dat dit een inschatting is gebaseerd op de data afkomstig van uitgevoerde infiltratieproeven; de effectieve infiltratiecapaciteit zal moeten blijken tijdens de uitvoering.

Hergebruik:

niet onderzocht.

Lozing in oppervlaktewater of RWA

Gezien het voorgaande wordt er in het project in eerste instantie uitgegaan van de lozing van het bemalingswater op de riolering, die uiteindelijk uitmondt in het Handelsdok.

Lozingsnormen

De decretale bodemonderzoeken binnen de verwachte invloedstraal van de bemaling vermeerderd met een bufferzone van 20 % van die invloedstraal werden gescreend. Binnen deze zone zijn er bij OVAM 7 bodemdossiers gekend.

In de bemalingsstudie werd de verplaatsing van eventuele (omliggende) verontreinigingen modelmatig gesimuleerd. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg.

Op basis van de achtergrondwaardekaarten voor zware metalen kan er van nature uit een verhoogde concentratie voorkomen aan arseen (tot 20 µg/l), nikkel (tot 100 µg/l) en zink (tot 500 µg/l). Op basis van bodemonderzoek uitgevoerd op de site zelf (gekend onder het OVAM-dossiernummer 2.078) werd evenwel enkel voor arseen een beperkt verhoogde waarde (7 µg/l) vastgesteld; dit is hoger dan het indelingscriterium maar wordt niet aanzien als een grondwaterverontreiniging in het kader van het Bodemdecreet. Er werd daarnaast ook grondwaterverontreiniging met lood (tot 49 µg/l; het indelingscriterium van 50 µg/l wordt aldus niet overschreden) en met minerale olie (tot 840 µg/l) vastgesteld. Voor de verontreiniging met

minerale olie werd in 1999 een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd waaruit bleek dat er geen verdere maatregelen noodzakelijk waren in het kader van het Bodemdecreet.

Mogelijks is er voor minerale olie wel een zuivering noodzakelijk. De kwaliteit van het opgepompte water moet opgevolgd worden. Gezien deze verontreiniging reeds aanwezig is op de site zelf, is er ook geen sprake van een onaanvaardbare aantrekking.

De werfzone bevindt zich niet in PFAS no regret-zone.

Op basis van deze vaststellingen worden volgende aangepaste lozingsnormen aangevraagd:

- arseen: 50 µg/l (10 x IC = bodemsaneringsnorm);

- minerale olie: 500 µg/l (= bodemsaneringsnorm).

Voor bemalingsdossiers gelden volgens VMM minimaal dezelfde normen als van toepassing voor bodemsaneringen aangezien het niet de bedoeling is om de verontreiniging op te pompen en te verspreiden naar het andere milieucompartiment.

Conform het advies van VMM kan akkoord gegaan worden met de gevraagde lozingsnormen.

Deze worden opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De aangepaste lozingsnormen werd aangevraagd als een bijstelling van de sectorale voorwaarde. Het toekennen van bijzondere lozingsnormen omvat geen noodzaak tot bijstelling.

De normen kunnen eenvoudig opgenomen worden als bijzondere voorwaarde. De aanvraag tot bijstelling is zonder voorwerp.

Indien blijkt dat de concentraties in het bemalingswater hoger zijn dan de vergunde lozingsnormen, zal er gebruik gemaakt worden van een waterzuiveringsinstallatie. Deze waterzuiveringsinstallatie dient conform de BBT-studie 'Bodemsanering' uitgevoerd te worden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Voor de opstart van de bemaling dient er een staal genomen te worden van het grondwater om te besluiten of er al dan niet gebruik gemaakt zal moeten van een waterzuiveringsinstallatie; verdere monitoring van het bemalingswater is eveneens noodzakelijk

De kwaliteit van het bemalingswater wordt ter hoogte van elke bemalingsstreng geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis maximaal 3 jaar voor de opstart van de bemaling en bij elke bemalingsfase. De te analyseren parameters zijn minstens arseen en minerale olie. Een bemalingsstreng mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.

De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering

- maximaal 80 % van de norm bedraagt.

- bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.

- Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling. De resultaten dienen overgemaakt te worden aan de vergunningverlenende overheid (toezicht@stad.gent), en aan de VMM. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Controle-inrichting

Het volume en de kwaliteit van het geloosde bemalingswater worden gecontroleerd met een meetmethode conform afdeling 5.53.3 en onderafdeling 5.53.6.1 en 5.53.6.1/1 van Vlare II (Art. 4.2.9.1§2). Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Bodem en grondwater

Bronbemaling

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

Aanvraag

Voor de aanleg van de ondergrondse constructies is een tijdelijke bemaling vereist. Het aangevraagde debiet bedraagt max. 10 m³/uur, 240 m³/dag en 21.000 m³/jaar. De bemaling zal uitgevoerd worden in twee fasen waarbij fase 1 de aanleg van het noordelijk gebouwencomplex omvat en fase 2 de aanleg van het zuidelijke gebouwencomplex. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 8 maanden per fase.

De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 5,07 m-mv.

Hydrogeologie

Het huidig maaiveld bevindt zich op 6,85 à 6,95 mTAW. De bodemopbouw ter hoogte van het projectgebied werd bepaald op basis van uitgevoerde sonderingen en boringen van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken, aangevuld met gegevens van boringen en sonderingen beschikbaar op DOV. Op basis hiervan wordt volgende bodemopbouw vastgesteld op het terrein en in de omgeving:

- Laag 1: A0140 alluviale deklagen (en/of A0151 zandige deklagen in de omgeving) – ca. 3 m dik;
- Laag 2: A0170 Pleistocene afzettingen – ca. 11 m dik waarvan de bovenste meter veenhoudende klei betreft;
- Laag 3: A0633 zandige laag – ca. 6 m dik;
- Laag 4: A0701 kleiig zand – ca. 14 m dik (Paniseliaan aquitard).

Voor de bepaling van de grondwaterstand werden drie peilbuizen ter hoogte van de centrale patio, afkomstig uit een eerder uitgevoerd beschrijvend bodemonderzoek (1999), geselecteerd. Deze peilbuizen werden bemonsterd in de periode van 23/08/2023 tot 05/11/2024 om de grondwaterstand binnen het projectgebied te bepalen.

Op basis van de meetresultaten wordt de grondwaterstand geraamd op 5,6 tot 6,1 mTAW, wat overeenkomt met ongeveer 0,8 tot 1,3 meter onder het maaiveld. In de bemalingsstudie wordt hierbij uitgegaan van een conservatieve gemiddeld hoogste grondwaterstand van 6,3 mTAW.

Bemalingsconcept

Het bemalingsconcept bestaat uit een klassieke bemaling met verticale vacuümfilters. Het grondwater wordt gewonnen uit de Quartair aquifer (A0100).

Er wordt rekening gehouden met een filterdiepte van ca. 10 m-mv (mogelijk is een verlaagde pompopstelling noodzakelijk). De juiste bemalingsdiepte dient echter bepaald te worden door het bronbemalingsbedrijf tijdens de uitvoering.

Ten gevolge van de zettingsgevoelige ondergrond (klei en veen) en de nabijheid van de spoorlijn, is de toepassing van een waterkerende wand noodzakelijk zodat voorbij de bouwput slechts een beperkte grondwaterverlaging optreedt, namelijk tot maximaal ca. 40 m voorbij de rand van de bouwput. Uit zettingsberekeningen blijkt dat de waterkerende wand dient aangezet

te worden in de Paniseliaan aquitard om onaanvaardbare zettingsrisico's te vermijden. De precieze diepte ter hoogte van de te plaatsen wand dient nader bepaald te worden in de uitvoeringsfase.

Het aanvraagdossier bevat op dit moment geen uitvoeringsdetails met betrekking tot de waterkerende wand, zoals de voorziene dikte en doorlatendheid. Daarom wordt volgende bijzondere milieuvoorwaarde opgelegd met betrekking tot de uitvoering van de bouwput:

- Er dient te worden gewerkt met een hydraulisch gesloten bouwput. Een hydraulisch gesloten bouwput wordt gedefinieerd als een bouwput met waterkerende wanden (waterremmend, met een lekdebiët kleiner dan 10⁻⁸ m/s) die aangezet worden in een waterremmende laag – in dit geval de Paniseliaan aquitard. Dit kan worden gerealiseerd door toepassing van een voldoende diep en trillingsarm geplateerde secanspalenwand, diepwand of soilmixwand. De aanzetdiepte van deze wanden dient te worden bepaald door de aannemer, de stabiliteitsingenieur of de architect. De uitvoering moet worden opgevolgd door middel van het plaatsen van een peilbuis buiten de bouwkuip, waarbij vooraf een nulmeting verplicht is.

In het MER wordt eveneens vermeldt dat er als uitvoeringsalternatief gekozen kan worden voor een bijkomend horizontaal waterkerend scherm bovenop de verticale waterkerende wanden. Dit kan door middel van o.a. waterglasinjectie of het gebruik van onderwaterbeton. Dit zorgt ervoor dat de bouwput ook langs onder waterdicht wordt afgesloten vooraleer deze wordt droog bemalen. Deze alternatieve optie zal steeds voor een lagere impact op de omgeving zorgen wat betreft verlaging, debiet en totaal bemalingsvolume maar zorgt voor een significant hogere bouwkost en is technisch complexer om uit te werken. De exploitant kiest ervoor om dit uitvoeringsalternatief niet te weerhouden en met waterkerende wanden te werken die aangezet worden tot in de aquitard.

Verontreiniging

Zie bespreking onder het aspect afvalwater.

Zettingen

In de bemalingsnota wordt gesteld dat op basis van de theoretische zettingsberekeningen er onaanvaardbare absolute zettingen (> 20 mm) optreden vanaf een verlaging met meer dan 36 cm onder de laagst gekende grondwaterstand (d.i. dieper dan 5 mTAW). Dit is te wijten aan de aanwezigheid van een ondiepe klei- en veenlaag die vastgesteld werd in elk van de sonderingen. Op basis van de theoretische zettingsberekeningen treden onaanvaardbare absolute zettingen (> 8 mm) op ter hoogte van de spoorweg vanaf een verlaging met meer dan 20 cm onder de laagst gekende grondwaterstand. De toepassing van een waterkerende wand zal bijgevolg noodzakelijk zijn.

In de bemalingsstudie wordt eveneens aangeraden om de zettingen tijdens elk van de bemalingsfasen van nabij op te volgen door middel van zettingsmetingen. Tijdens de eerste dagen van de bemaling dienen deze metingen minimaal éénmaal per dag te worden uitgevoerd. Zodra de meetresultaten stabiliseren, kan de meetfrequentie geleidelijk worden verminderd. De resultaten moeten in de aanvangsfase dagelijks worden geëvalueerd door de leidinggevende ingenieur; in een latere fase kan deze evaluatie op wekelijkse basis plaatsvinden.

Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie van derden wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt. Er kan hiervoor verwezen worden naar artikel 5.53.1.3 van VLAREM II waarin staat dat de exploitant alle voorzorgen neemt ter voorkoming van schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning. Verder dient de bemaling peilgestuurd te worden

uitgevoerd. Op die manier kan een overmatige grondwaterdaling en groter dan verwachte zettingen worden vermeden.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Overstromingsgevoelig

De grondwaterbemaling heeft plaats in pluviaal overstromingsgebied volgens de watertoetskaarten. Er moet te allen tijde gemonitord worden of de bemalingswerken geen (bijkomende) wateroverlast veroorzaken. Indien noodzakelijk dienen de nodige maatregelen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen). Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Bemalingscascade

Zie bespreking onder het aspect afvalwater.

Termijn

De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 16 maanden (8 maanden per fase) dagen. Er wordt voorzien om het project in drie fasen uit te voeren waarbij fase 1 aangevat wordt bij het definitief en uitvoerbaar zijn van de omgevingsvergunning. Fase 2 vangt aan vier jaar na het definitief en uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning, en fase 3 vijf jaar na het definitief en uitvoerbaar zijn van de vergunning. De realisatie van het project zal daarmee een periode van in totaal ca vijf jaar beslaan. Voor de bemalingswerken zal enkel in fase 1 en fase 3 van het project (zijnde fase 1 en fase 2 zoals beschreven in de bemalingsstudie) gedurende 8 maanden een bemaling actief zijn.

Werfactiviteiten

Voor de realisatie van het gewenste project, waarbij de bestaande bebouwing en verharding wordt verwijderd ter voorbereiding van de ontgraving voor de aanleg van de omgeving, kelderverdiepingen, wadi, regenwaterputten en rioleringen/leidingen, werd een slooppopvolgingsplan opgesteld. Er zal voldaan worden aan de geldende regelgeving waardoor het risico op het ontstaan van bodem- en/of grondwaterverontreiniging beheersbaar blijft en aanvaardbaar geacht wordt.

De machines dienen steeds goed onderhouden te zijn, zodat geen lekken naar de bodem kunnen ontstaan.

Tijdens de werken kunnen er calamiteiten ontstaan door problemen met machines op de werf of door het tanken zelf. Bij dergelijke incidenten zal de vigerende wetgeving gerespecteerd worden. Zowel preventieve als curatieve maatregelen zijn mogelijk om de potentiële impact van dergelijke incidenten te beperken. Tanken dient steeds te gebeuren op een vloeistofdichte ondergrond.

Indien er calamiteiten zouden optreden die impact kunnen hebben op de bodem, dienen zo snel mogelijk de nodige acties ondernomen te worden om de verontreiniging af te bakenen en weg te nemen.

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO).

De boorgaten rondom de bemalingsfilters dienen vakkundig te worden afgedicht, zodat geen verontreinigen vanaf het maaiveld via de filters in de bodem kunnen terechtkomen.

Dit wordt als opmerking opgenomen.

Opslag van gevaarlijke producten

Gedurende de exploitatiefase zal er een beperkte opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen op de site plaatsvinden. Het betreft de opslag van maximaal 50 liter aan reinigingsproducten. De opslag dient conform Vlare II te gebeuren.

Geothermie – BEO-veld

Het BEO-veld wordt niet dieper geplaatst dan het dieptecriterium (nl. 150 m op voorliggende locatie) en bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingszone, en is bijgevolg niet ingedeeld. De voorwaarden uit artikel 6.9.1.3 van Vlare II zijn van toepassing. De boringen voor het BEO-veld dienen te worden uitgevoerd door een erkende boorfirma volgens de regels van goed vakmanschap en zoals opgenomen in hoofdstuk 5.55.1 en 5.55.2 van Vlare II. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO).

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 bij overdracht, sluiting en faillissement. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Energie

Het betreft geen energie-intensief bedrijf, het toekomstig energieverbruik wordt geraamd op 0,0027 PJ. Bij de uitwerking van het ontwerp wordt sterk gefocust op het beperken van het energieverbruik door toepassing van diverse maatregelen. Voor de verwarming en koeling van de gebouwen wordt gebruik gemaakt van een collectieve warmtepompinstallatie: geothermie (BEO-veld) aangevuld met lucht/water warmtepompen. Voor de verlichting zal gebruik gemaakt worden van energiezuinige verlichting (LED). Om zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn worden op het dak van de gebouwen, waar mogelijk, zonnepanelen geplaatst.

Geluid

Binnen een straal van 100 m bevinden zich talrijke woningen, de dichtstbijzijnde vreemde woningen grenzen direct aan het projectgebied. Het projectgebied ligt volgens het gewestplan in 'industriegebied'. Op korte afstand van het projectgebied (< 500 m) bevindt zich ook een 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut' (het rangeerstation). In het RUP Dampoort werd het projectgebied herbestemd naar 'zone voor stedelijke functies wonen en kantoor'. De omliggende woningen blijven dus liggen in woongebied op minder dan 500 m van een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Uit de strategische geluidsbelastingskaarten voor weg- en spoorverkeer blijkt dat het geluidsklimaat in het projectgebied in sterke mate wordt beïnvloed door het aanwezige trein- en wegverkeer.

Werffase

Tijdens de bouwphase van het nieuwe gebouwencomplex kan geluidshinder optreden. Mogelijke geluidsbronnen tijdens de werffase betreffen het werfverkeer en de werfmachines die ingezet zullen worden in het kader van de afbraak- en bouwwerken, het plaatsen van de bemaling en de bemalingspompen. Deze geluidshinder is tijdelijk en onlosmakelijk verbonden met bouwprojecten.

Rekening houdend met artikel 4.5.1.1 §2 van Vlarem II zijn geen geluidsnormen van toepassing tijdens de eigenlijke sloop-, bouw- of wegenwerken. Om hinder te beperken, dienen volgende maatregelen genomen te worden:

- geen werkzaamheden voorzien tussen 19u 's avonds en 7u 's morgens;
- gebruik maken van de meest geluidsarme machines en technieken;
- luidruchtige machines afgeschermd opstellen.

Daarnaast vormen de bemalingspompen mogelijke bronnen van geluidshinder. Dit betreffen continue bronnen die 24/24 in werking zijn. De bemaling betreft een ingedeelde inrichting, waardoor de geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5 van VLAREM II van toepassing zijn. Er werd geen technische fiche van de pompen voor de bemaling toegevoegd, het brongeluid van deze toestellen is niet gekend.

Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgenomen:

De pompen in kader van de tijdelijke bemaling dienen zodanig geplaatst of akoestisch geïsoleerd te worden dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.

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

Exploitatiefase

Mogelijke geluidsbronnen tijdens de exploitatiefase omvatten de technische installaties (de warmtepompen) en het autoverkeer van en naar de onderwijsinstelling en het kantoorgebouw. Op basis van de ligging van de meest nabije woningen in gebiedstype 2''Gebieden of delen van gebieden op minder dan 500 m van industriegebieden niet vermeld in punt 3 of van gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' volgens bijlage 4.5.4 van VLAREM II, dient het specifiek geluid van nieuwe inrichtingen volgens het beslissingsschema 4.5.6.1. van bijlage 4.5.6. van VLAREM II kleiner of gelijk te zijn dan volgende grenswaarden: 45 dB(A) (dag), 40 dB(A) (avond) en 40 dB(A) (nacht).

Verkeer dat zich op de openbare weg bevindt, dient niet mee getoetst te worden via het specifiek geluid aan de grenswaarden.

Op de blokken A, C1 en C2 komen telkens twee warmtepompen. Het brongeluid van deze machines is volgens de technische fiches:

Blok A – 94 dB(A) (bij koeling en verwarming)

Blok C1 - 89 dB(A) (bij koeling en verwarming)

Blok C2 - 85 dB(A) (koeling) en 86 dB(A) (verwarming)

Omheen de warmtepompen wordt een U-vormig geluidsscherm voorzien dat 1 m boven de bovenrand van de warmtepompen uitsteekt, waarbij de zijde die gericht is naar de warmtepompen absorberend is uitgevoerd.

In het kader van het MER werden met behulp van een 3D-akoestisch rekenmodel geluidsoverdrachtsberekeningen uitgevoerd voor de toekomstige exploitatie. Er werden zes receptorpunten gedefinieerd ter hoogte van de eerstelijnsbebouwing in de omgeving. Twee van de receptorpunten werden gesitueerd aan de Koopvaardijlaan, recht tegenover de projectsite. Op deze locatie is momenteel nog geen bebouwing aanwezig, maar de zone werd wel ingekleurd als gebied voor stedelijk wonen. Op deze manier wordt nu al geanticipeerd op mogelijke toekomstige bebouwing in de omgeving van de projectlocatie (in het MER wordt

hiervoor verwezen naar P5 en P6, maar uit de bijgevoegde figuur (figuur 39 – geluidsmodel) lijkt het of, op zijn minst P5, gelegen is ter hoogte van een actueel reeds bebouwde zone).

Een warmtepomp blijkt in de praktijk vaak een tonaal karakter te hebben, dit werd bij de berekening in acht genomen. Verder wordt ook verondersteld dat de installaties op het kantoorgebouw enkel overdag op vollast in werking zijn (7 – 19 u), de installaties zijn in de avond en de nacht aan een verminderd regime in werking.

Uit de geluidsberekening bij vollast waarbij de zes warmtepompen tegelijk in gebruik zijn kan het volgende afgeleid worden:

- Er is amper verschil in geluidsniveau tussen koelen en verwarmen.
- Het geluidsniveau ter hoogte van de verschillende receptoren varieert van 34 – 38 dB(A). Bij deze cijfers moet er voorzichtigheidshalve nog een toeslag van 5 dB(A) gerekend worden voor tonaliteit. In dat geval bedraagt het Lsp maximaal 43 dB(A) (= 38 + 5) wanneer beide gebouwen in gebruik zijn. De grenswaarde van 45 dB(A) voor de dagperiode wordt daarmee gerespecteerd.
- Tijdens de avond- en de nachtperiode zou er een overschrijding kunnen optreden indien alle installaties op vollast werken. Het MER vermeldt echter dat de ontwikkelaar bevestigt dat de installaties tussen 19 u en 7 u (d.i. de avond- en nachtperiode) nooit op vollast zullen werken. Het volstaat dat de machines dan enkel op halve kracht werken om te garanderen dat de grens van 40 dB(A) met zekerheid gerespecteerd blijft. In werkelijkheid zullen de machines aan een nog lager vermogen werken.

Op basis van het voorgaande kan verondersteld worden dat de van toepassing zijnde geluidsnormen gedurende elk dagdeel nageleefd zullen worden. Hierbij blijft het wel essentieel dat de randvoorwaarden zoals opgenomen in het model gerespecteerd worden:

- Het geluidsvermogen van de technische installaties (warmtepompen) mag niet meer bedragen dan:
 - Blok A – 94 dB(A) (bij koeling en verwarming).
 - Blok C1 - 89 dB(A) (bij koeling en verwarming).
 - Blok C2 - 85 dB(A) (koeling) en 86 dB(A) (verwarming).
- De warmtepompen staan opgesteld achter een technisch volume op het dak. Omheen de warmtepompen wordt een U-vormig scherm geplaatst dat 1 m uitsteekt boven de bovenkant van de warmtepompen en aansluit op dit technisch volume. Het is belangrijk dat er geen kieren aanwezig zijn in de constructie en dat de wand volledig gesloten is en luchtdicht aansluit op de dakplaat.
- De panelen moeten langs een kant absorberend zijn. De geperforeerde kant wordt gericht naar de warmtepompen. De geluidsisolatie R_w bedraagt minstens 24 dB(A), gemeten volgens EN 1793-2. De geluidsabsorptie, gemeten volgens EN1793-1, bedraagt minstens 9 dB(A).

Deze randvoorwaarden worden als bijzondere milieuvoorwaarden opgenomen.

Wanneer er een stillere warmtepomp wordt geselecteerd, kan nog altijd berekend worden of het voorzien van een scherm nodig is.

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Dampoort werd opgenomen dat er bij het vormgeven van de gevels die uitgeven op de stadsring rekening gehouden dient te worden met de mogelijke effecten van geluidswearkaatsing op de gesloten gevelwanden, en dat desgevallend de nodige maatregelen genomen dienen te worden om dit effect te milderen. Om dit te onderzoeken werd in het MER een bijkomende modellering gemaakt voor de gevelbelasting in de omgeving. Op basis van deze berekening wordt gesteld dat het verschil in geluidsbelasting minder dan 1 dB(A) bedraagt ter hoogte van de Koopvaardijlaan en de Kogelstraat, hetgeen niet waarneembaar is door het menselijk gehoor. De voorziene

geveluitvoering is dus voldoende adequaat om tegemoet te komen aan het hogervermelde voorschrift uit het RUP Dampoort.

Details aangaande de bouwkundige maatregelen die nodig zijn om hieraan te kunnen voldoen zijn terug te vinden in hoofdstuk 6.4.6.2 van het MER, alsook in de akoestische studies van Bureau De Fonseca die in het kader van voorliggend project werden opgemaakt (2025R268-1c Studie akoestiek Onderwijscomplex Arteveldehogeschool Koopvaardijlaan en 2025268-2b Studie akoestiek Kantoorgebouw Koopvaardijlaan van 21 augustus 2025).

De onderwijsinstelling en het kantoorgebouw kunnen extra verkeer genereren. Op basis van de toenames wordt geschat of het verkeer voor een significante toename kan zorgen van het totale verkeerslawaaï. Enkel wanneer een toename van 25% of meer wordt verwacht, wordt dit verder in rekening gebracht volgens de methodologie 'Wegverkeerslawaaï'. Een toename van 25% komt overeen met een toename van 1 dB(A) van het verkeersgeluid.

Op basis van de verwachte verkeersintensiteiten, zoals begroot in de discipline Mens-Mobiliteit van het MER, blijkt dat het verkeer gegenereerd door het project zeer beperkt is vergeleken met het totale verwachte verkeer en met zekerheid veel lager dan 25% bedraagt.

De inrit van de ondergrondse parking ligt op korte afstand van de dichtste woning. Het aandeel in- en uitrijdende wagens is zeer klein vergeleken met het al aanwezige verkeer op de Koopvaardijlaan. Bovendien rijden de auto's de parking in of uit aan een lage snelheid waarmee de geluidsemissie lager is dan deze van doorgaand verkeer aan 50 km/u.

Lucht

Werffase

Tijdens de werffase zal hoofdzakelijk werfverkeer relevant zijn in functie van luchtmissies. Als gevolg van dit werfverkeer wordt echter slechts een beperkte toename van luchtverontreiniging verwacht. Dit is slechts een tijdelijke overlast die verdwijnt na de aanlegfase. Er dient gewerkt te worden met goed onderhouden machines, waardoor de effecten naar lucht verwaarloosbaar zijn.

Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van elektrisch aangedreven generatoren voor de aandrijving van de bemalingspompen. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Er kunnen niet geleide stofemissies ontstaan door de werkzaamheden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.12, betreffen de beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken. Overeenkomstig artikel 6.12.2 neemt de uitvoerder van de werken de nodige maatregelen om stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zo laag mogelijk te houden. Dit kan gaan om afscherming, verneveling, snelheid van de voertuigen op de werven, afdekken van ladingen bij transport van sloopafval....De gepaste maatregelen dienen steeds genomen worden om de hinder zo veel mogelijk te beperken.

Er werd een asbestinventaris opgemaakt om te voldoen aan de geldende regelgeving en een veilige uitvoering van de werken te garanderen. De asbesthoudende materialen moeten verwijderd worden volgens de regels van de kunst. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Koelinstallaties

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van VLAREM II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lektheidcontroles worden uitgevoerd. Hiertoe moet een logboek worden bijgehouden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Veiligheid

De geplande ontwikkeling is gelegen in een consultatiezone van Sevesoinrichtingen. Conform artikel 35 van het Omgevingsvergunningsbesluit dient advies te worden gevraagd aan het Team Externe Veiligheid. Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de maximale effectafstand van de naburige Seveso-inrichtingen heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot de externe veiligheid geen bezwaar tegen voorliggende aanvraag.

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 075647-001/MLE/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Inrichtingsnummer 20250515-0029: Tijdelijke bemaling

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°b)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van andere bemaling dan vermeld in 1° a) tijdelijke bemaling voor 2 ondergrondse kelders met een totaal waterbezwaar van 21 000 m ³ en een totale bemalingsduur van 2 x 8 maanden, met een piekdebiet van 240 m ³ /dag Nieuw	240 m ³ /dag
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ tijdelijke bemaling voor 2 ondergrondse kelders met een totaal waterbezwaar van 21 000 m ³ en een totale bemalingsduur van 2 x 8 maanden, met een piekdebiet van 240 m ³ /dag. Nieuw	21 000 m ³

Inrichtingsnummer 20250515-0010: Exploitatie onderwijscomplex en kantoorgebouw

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een	43 855 m ³ /jaar

	afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Zwart en grijs-water afkomstig van de exploitatie van het onderwijscomplex en kantoorgebouw. Op basis van een maximaal inwonersequivalent van 801 IE wordt een jaarlijks volume van 43 855 m ³ berekend. Nieuw	
12.1.1.1°b)	inrichtingen die wisselspanning opwekken met een geïnstalleerd totaal elektrisch vermogen van 150 kVA tot en met 200 kVA als de inrichting volledig of gedeeltelijk in een ander gebied dan een industriegebied is gelegen Een noodstroomgenerator van 400 kVA (50 % in rekening gebracht wegens minder dan 500 bedrijfsuren per kalenderjaar) wordt voorzien in de technische ruimte op het dak van blok C1 voor de werking van de sprinklerinstallatie en de drukopvoerpomp voor de brandweer. Nieuw	200 kVA
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Collectieve warmtepompinstallatie van 1 589 kW. Geothermische boringen gaan niet dieper dan het dieptecriterium. Nieuw	1 589 kW
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 Beperkte hoeveelheden schoonmaakmiddelen. Nieuw	50 liter

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de provinciale omgevingsvergunnings commissie en het bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025043059 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:**Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een onderwijscomplex met tuinkamer en een kantoorgebouw met ondergrondse parking alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling aan ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT nv (O.N.:0478405285) gelegen te Koopvaardijlaan 48-60, 9000 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 Exploitatie en Tijdelijke bemaling met inrichtingsnummer 20250515-0010 en 20250515-0029 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:**Inrichtingsnummer 20250515-0029: Tijdelijke bemaling**

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.8.1°b)	Het lozen van bemalingswater, afkomstig van een bemaling, met een geloosd debiet van max. 2500 m ³ per dag, afkomstig van andere bemaling dan vermeld in 1° a) tijdelijke bemaling voor 2 ondergrondse kelders met een totaal waterbezwaar van 21 000 m ³ en een totale bemalingsduur van 2 x 8 maanden, met een piekdebiet van 240 m ³ /dag Nieuw	240 m ³ /dag
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ tijdelijke bemaling voor 2 ondergrondse kelders met een totaal waterbezwaar van 21 000 m ³ en een totale bemalingsduur van 2 x 8 maanden, met een piekdebiet van 240 m ³ /dag. Nieuw	21 000 m ³

Inrichtingsnummer 20250515-0010: Exploitatie onderwijscomplex en kantoorgebouw

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Zwart en grijs-water afkomstig van de exploitatie van het onderwijscomplex en kantoorgebouw. Op basis van een maximaal inwonersequivalent van 801 IE wordt een jaarlijks volume van 43 855 m ³ berekend. Nieuw	43 855 m ³ /jaar

12.1.1.1°b)	inrichtingen die wisselspanning opwekken met een geïnstalleerd totaal elektrisch vermogen van 150 kVA tot en met 200 kVA als de inrichting volledig of gedeeltelijk in een ander gebied dan een industriegebied is gelegen Een noodstroomgenerator van 400 kVA (50 % in rekening gebracht wegens minder dan 500 bedrijfsuren per kalenderjaar) wordt voorzien in de technische ruimte op het dak van blok C1 voor de werking van de sprinklerinstallatie en de drukopvoerpomp voor de brandweer. Nieuw	200 kVA
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Collectieve warmtepompinstallatie van 1 589 kW. Geothermische boringen gaan niet dieper dan het dieptecriterium. Nieuw	1 589 kW
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 Beperkte hoeveelheden schoonmaakmiddelen. Nieuw	50 liter

Artikel 2:

TERMIJN

De tijdelijke vergunning voor de bemaling (20250515-0029) wordt verleend voor een termijn van 8 maanden na het starten van elke bemalingsfase. Deze startdatum moet gemeld worden via de webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen en exploitatie van het scholencomplex en kantoorgebouw (20250515-0010) kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANEDE WERKEN:

Fasering

Fase 1 start na het verkrijgen van een uitvoerbare van de omgevingsvergunning.

- Sloop
- Ondergrondse verdieping onder zone A-B-C1
- Onderwijscomplex
- Tuinkamer

Fase 2: start 4 jaar na het verkrijgen van een uitvoerbare van de omgevingsvergunning.

- Kantoren zone C1

Fase 3: start 5 jaar na het verkrijgen van een uitvoerbare van de omgevingsvergunning.

- Ondergrondse verdieping onder zone C2
- Kantoren zone C2

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

Alle externe adviezen zijn integraal raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Het **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Infrabel** afgeleverd op 26 september 2025 moet strikt nageleefd worden.

Het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 29 september 2025 onder ref. 075647-001/MLE/2025 moet strikt nageleefd worden. :

Het **voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 27 november 2025 onder ref. AV/411/2025/01523/B moet strikt nageleefd worden.

De volgende voorwaarden worden opgelegd:

1. Toepassing van het rechts in, rechts uit-principe

De toegang tot en uitgang uit de ondergrondse parking en de projectsite dient zowel in de huidige als in de toekomstige situatie te functioneren volgens het rechts in rechts uit-principe. De aanvrager dient het project zodanig te realiseren en te bewaren dat gemotoriseerd verkeer de projectsite niet links kan in- of uitrijden, noch via de parking, noch via de open binnenplaats ('tuinkamer'). Ter naleving van deze verplichting moeten de noodzakelijke fysieke en/of signalisatiemaatregelen worden voorzien. Indien er hiervoor maatregelen nodig zijn op het openbaar domein, moeten deze worden opgenomen in de af te sluiten samenwerkingsovereenkomst met AWV (zie verder).

2. Uit te voeren aanpassingen aan het ontwerp:

2.1 In- en uitritconfiguratie

- De glazen wand tussen fiets- en auto-inrit moet opengemaakt worden, en vervangen door een structuur met een maximale hoogte van 40cm, zodat door de plaatsing van een met beton/metselwerk uitgevoerde afscheiding (van beperkte hoogte) tussen beide stromen.
- Er moet een voorrangsmarkering aangebracht worden voor zowel fietsers als wagens bij het uitrijden, conform de principes uit het Vademecum Fietsvoorzieningen. De centrale kolom tussen de fiets- en auto-inrit moet verwijderd worden om zichtlijnen naar voet- en fietspad te verbeteren.
- Er moet een scheiding van studentenfietsstromen ten opzichte van overige fietsers zijn, dit kan door de inrit van fietsenstalling voor de studenten via de tuinkamer te organiseren, waardoor conflicten met auto-in- en uitrijden worden vermeden.
- De 4%-helling moet verplaatst worden richting de achterliggende fietsenstalling zodat fietsers vóór het oprijden van de openbare weg over een vlak opstelvlak van minstens 10 meter beschikken.
- Er moet een vlakke bovengrondse opstelruimte voor wagens voorzien worden voor minstens twee wachtende voertuigen.

2.2 Maatregelen ter voorkoming van filevorming en blokkering van het openbaar domein

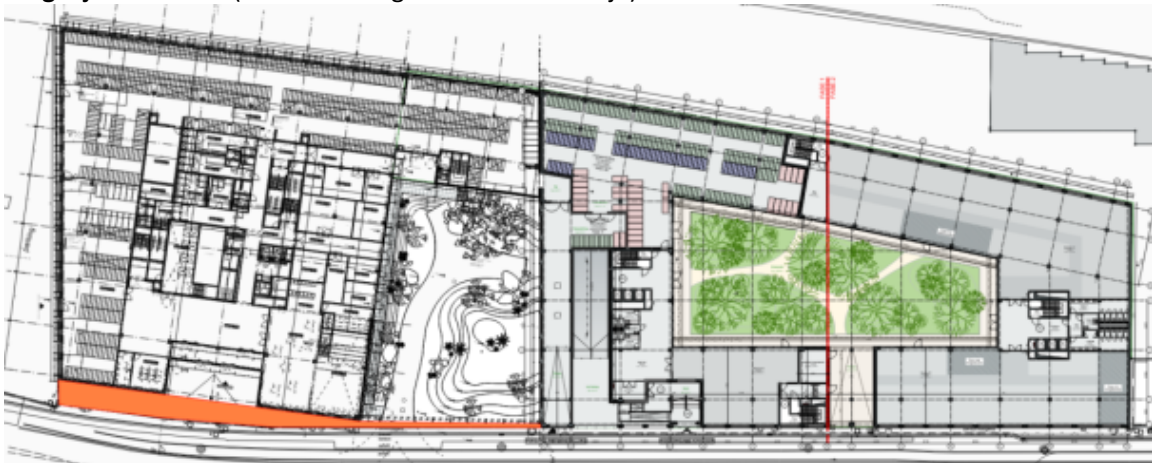
- De inritslagboom moet op niveau -1, achter de laad-, los- en keerzone, geplaatst worden en dit gecombineerd met een ANPR-systeem voor efficiënte doorstroming.
- De uitritconfiguratie met slagboom moet voorzien worden op niveau -1.

3. Afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst voor de nodige ingrepen op het openbaar domein

De aanvrager moet na het verkrijgen van een definitieve en uitvoerbare vergunning en voor de start van de werken een samenwerkingsovereenkomst met AWV afsluiten. De inhoud van de overeenkomst en de gedetailleerde opsomming van de uit te voeren werken, zal onderdeel zijn van overleg en van een studie rond de verkeersmaatregelen, maar omvat minimaal volgende bepalingen:

- De studie-, ontwerp-, uitvoeringskosten voor de werken op het openbaar domein zijn ten laste van de aanvrager/bouwheer
- Alle vereiste aanpassingen en ingrepen op het openbaar domein in functie van de verkeersveiligheid en de multimodale bereikbaarheid van de site moeten voltooid en functioneel zijn vooraleer de exploitatie van het complex kan worden opgestart.
- De uit te voeren werken op het openbaar domein om de verkeersveiligheid te optimaliseren, zijn onderdeel van een studie en zijn niet limitatief. Volgende ingrepen zullen zeker noodzakelijk zijn:
 - De heraanleg van de parkeerstrook ter verbreding van voetpad en fietspad.
 - De aanleg van een zebropad mogelijk uitgerust met verkeerslichteninstallatie.
 - Een aanvullende ingreep om links inrijden en links uitrijden onmogelijk te maken, ter ondersteuning van het rechts-in, rechts-uit-principe.

In kader van deze samenwerkingsovereenkomst dient te worden onderzocht of er delen van de strook tussen gevel en openbare weg nodig zijn om de werken aan het openbaar domein mogelijk te maken. (zie aanduiding hieronder in oranje)



Het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 7 oktober 2025 onder ref. 11089 moet strikt nageleefd worden.

Het advies van **advies.departement@mow.vlaanderen.be** afgeleverd op 29 oktober 2025 moet strikt nageleefd worden.

Het **advies** van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 2 oktober 2025 onder ref. moet strikt nageleefd worden.

Het **advies** van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 26 september 2025 moet strikt nageleefd worden

Het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Elia Asset** afgeleverd op 20 oktober 2025 onder ref. 506592-CVE moet strikt nageleefd worden.

Het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 7 oktober 2025 onder ref. AD-24-1074 – 2de advies moet strikt nageleefd worden.

Het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 26 september 2025 moet strikt nageleefd worden.

Het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 18 november 2025 onder ref. 5000109729 moet strikt nageleefd worden.

Het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 5 september 2025 moet strikt nageleefd worden.

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/27719> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013

Mobiliteit

- De parkeerplaatsen mogen niet individueel worden verkocht zodat de totale parkeervraag van de eindfasering van het project steeds kan opgevangen worden.

Huisnummering

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

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

Milieutoezicht

- maatregelen te nemen zodat er geen stofhinder veroorzaakt wordt tijdens de sloop en de opbouw
- asbesthoudende materialen (zie asbestinventaris in sloopopvolgingsplan) te laten verwijderen volgens de regels van de kunst.

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

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.

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.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater

- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 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

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

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

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

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

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

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

Openbaar domein:

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

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.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare

verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

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

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

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

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

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

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximaal 6 meter worden toegestaan op het openbaar domein en dit voor de ondergrondse parking. Er zal slechts één oprit voor de brandweg worden toegestaan op het openbaar domein, de breedte van deze brandweg dient bepaald te worden via correcte simulaties. Zie opmerkingen.

Private Tuinkamer:

De Tuinkamer moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

Watertoets

Opvang van hemelwater:

Het hemelwater afkomstig van de daken van de gebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van minstens 340.000 liter. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, bewatering groenvoorzieningen, ...).

Infiltratievoorziening:

De opgelegde capaciteit van de infiltratievoorziening/buffervoorziening (40 cm diepte, 413 m² infiltratieoppervlakte en 104.000 liter buffervolume) moet te allen tijde gegarandeerd blijven. Hiertoe wordt de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, onderhouden.

Verordening:

De randvoorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Drainage:

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

Inrichtingsnummer 20250515-0029: Tijdelijke bemaling

1. Milderende maatregelen project-MER

De gegevens en de aanbevelingen uit het aanvraagdossier; in het bijzonder het goedgekeurde MER-rapport (ref: PRMER-PR3716) worden strikt opgevolgd.

2. Lozen van het bemalingswater

a) Het bemalingswater moet, indien de kwaliteit voldoet aan het normenkader voor infiltratie van bemalingswater (art. 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II) maximaal *geïnfiltreerd* worden via een nog aan te leggen (tijdelijke) infiltratievoorziening aan de oostkant van het projectgebied. De overloop van dit infiltratiebekken kan doorgepompt worden naar de riolering op het kruispunt van de Koopvaardijlaan en de Kleindokkaai die uiteindelijk uitmondt in het Handelsdok. Deze overloop dient zich steeds boven het grondwaterpeil te bevinden.

b) In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden mag de volgende emissiegrenswaarde niet worden overschreden:

- As: 50 µg/l;
- Minerale Olie: 500 µg/l.

De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C van VLAREM II, worden beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

c) Het volume en de kwaliteit van het geloosde bemalingswater worden gecontroleerd met een meetmethode conform afdeling 5.53.3 en onderafdeling 5.53.6.1 en 5.53.6.1/1 van VLAREM II.

d) Monitoring:

-De kwaliteit van het bemalingswater wordt ter hoogte van elke bemalingsfase geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens arseen en minerale olie. Een bemalingsstreng mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.

- De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- a. bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;

- b. bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
- c. Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

Deze resultaten dienen overgemaakt te worden aan de vergunningverlenende overheid (toezicht@stad.gent), en aan de VMM.

e) De waterzuiveringsinstallatie dient conform de BBT-studie 'Bodemsanering' uitgevoerd te worden.

3. Bronbemaling

a) De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:

- In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.
- Voor de overige periode: maandelijks.

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

c) De pompen in kader van de tijdelijke bemaling zijn geluidsarm en/of dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.

d) Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van elektrisch aangedreven generatoren voor de aandrijving van de bemalingspompen.

e) Er dient te worden gewerkt met een hydraulisch gesloten bouwput. Een hydraulisch gesloten bouwput wordt gedefinieerd als een bouwput met waterkerende wanden (waterremmend, met een lekdebet kleiner dan 10⁻⁸ m/s) die aangezet worden in een waterremmende laag – in dit geval de Paniseliaan aquitard. Dit kan worden gerealiseerd door toepassing van een voldoende diep en trillingsarm geplaatste secanspalenwand, diepwand of soilmixwand.

De aanzetdiepte van deze wanden dient te worden bepaald door de aannemer, de stabiliteitsingenieur of de architect. De uitvoering moet worden opgevolgd door middel van het plaatsen van een peilbuis buiten de bouwkuip, waarbij vooraf een nulmeting verplicht is.

f) Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden.

De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:

- Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).
- Week 1 na opstarten bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
- Vanaf week 2 na opstarten bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil worden de zettingsmetingen terug opgestart volgens bovenstaande frequentie.

Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd.

Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.

g) De bemaling heeft plaats in pluviaal overstromingsgebied. Er moet te allen tijde gemonitord worden of de bemalingswerken geen (bijkomende) wateroverlast veroorzaken. Indien noodzakelijk dienen de nodige maatregelen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen).

Inrichtingsnummer 20250515-0010: Exploitatie onderwijscomplex en kantoorgebouw

1. Milderende maatregelen project-MER

De gegevens en de aanbevelingen uit het aanvraagdossier; in het bijzonder het goedgekeurde MER-rapport (ref: PRMER-PR3716) worden strikt opgevolgd.

2. Geluid warmtepompen

a) Het geluidsvermogen van de warmtepompen mag niet meer bedragen dan:

Blok A – 94 dB(A) (bij koeling en verwarming);

Blok C1 - 89 dB(A) (bij koeling en verwarming);

Blok C2 - 85 dB(A) (koeling) en 86 dB(A) (verwarming).

b) De warmtepompen worden opgesteld achter een technisch volume op het dak. Omheen de warmtepompen wordt een U-vormig scherm geplaatst dat 1 m uitsteekt boven de bovenkant van de warmtepompen en aansluit op dit technisch volume. Het is belangrijk dat er geen kieren aanwezig zijn in de constructie en dat de wand volledig gesloten is en luchtdicht aansluit op de dakplaat. De panelen moeten langs een kant absorberend zijn. De geperforeerde kant wordt gericht naar de warmtepompen. De geluidsisolatie R_w bedraagt minstens 24 dB(A), gemeten volgens EN 1793- 2. De geluidsabsorptie, gemeten volgens EN1793-1, bedraagt minstens 9 dB(A).

c) De (bouwakoestische) maatregelen, zoals opgenomen in de akoestische studies van Bureau De Fonseca met referenties “2025R268-1c Studie akoestiek Onderwijscomplex Arteveldehogeschool Koopvaardijlaan” en “2025268-2b Studie akoestiek Kantoorgebouw Koopvaardijlaan” (versie 21 augustus 2025) met oog op het beperken van gevelreflectie dienen integraal uitgevoerd te worden.

3. Stationair draaien van motoren

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

4. Opslag van afvalstoffen

a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.

b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.

c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde opalers en verwerkers van afvalstoffen.

Volgende sectorale voorwaarden wordt bijgesteld:

Volgende bijstelling is zonder voorwerp: Artikel: 4.2.9.1 §3 4° van VLAREM II: Gevaarlijke stoffen als vermeld in bijlage 2C, die bij dit besluit is gevoegd, worden alleen geloosd als in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit emissiegrenswaarden zijn vastgesteld conform artikel 2.3.6.1 van dit besluit, of als de concentratie lager is dan het indelingscriterium, vermeld in de kolom «indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)» van artikel 3 van bijlage 2.3.1, die bij dit besluit is gevoegd.

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

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

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

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

OPMERKINGEN STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Externe adviezen

De elementen uit het advies van **Departement Zorg afd preventief gezondheidsbeleid** afgeleverd op 20 oktober 2025 moeten maximaal nagestreefd worden.

Mobiliteit

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent. Er dient voor de kantoorfunctie en onderwijsinstelling een bedrijfsvervoersplan te worden opgemaakt door de huurder(s)/exploitant(en), die rekening houdt met alle aanbevelingen uit het MOBER en op dat moment geldende richtlijnen van de stad Gent. Gezien de beperkingen in hoogte en/of oppervlakte van ondergrondse de laad-en loszone zullen er restricties zijn naar de maatgeving van de voertuigen die leveringen uitvoeren. Hiermee zal rekening mee moeten gehouden worden bij de exploitatie van deze functies. Dit moet duidelijk gecommuniceerd worden bij de verkoop of verhuur aan exploitanten van de site.

Openbaar domein:

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

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

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

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. 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, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

OPMERKINGEN MILIEU

- De afvalstoffen, die tijdens de werf geproduceerd worden, dienen maximaal te worden gesorteerd en gescheiden, waarna ze worden afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of – makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra. De opslag van het afval in afwachting van ophaling moet op een ordelijke manier gebeuren.
- Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO).
- 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 bij overdracht, sluiting en faillissement.

- De boringen voor het BEO-veld dienen te worden uitgevoerd door een erkende boorfirma volgens de regels van goed vakmanschap en zoals opgenomen in hoofdstuk 5.55.1 en 5.55.2 van Vlarem II.

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

- Het merk en serienummer.

- Het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing.

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

- De boorgaten rondom de bemalingsfilters dienen vakkundig te worden afgedicht, zodat geen verontreinigen vanaf het maaiveld via de filters in de bodem kunnen terechtkomen.

- De airco's dienen het voorwerp uit te maken van een regelmatige keuring overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit van 10 februari 2011 tot vaststelling van de frequentie en de elementen van de keuring van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW in gebouwen. De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van VLAREM II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Hiertoe moet een logboek worden bijgehouden.

- Er kunnen niet geleide stofemissies ontstaan door de werkzaamheden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.12, betreffen de beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken. Overeenkomstig artikel 6.12.2 neemt de uitvoerder van de werken de nodige maatregelen om stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zo laag mogelijk te houden. Dit kan gaan om afscherming, verneveling, snelheid van de voertuigen op de werven, afdekken van ladingen bij transport van sloopafval... De gepaste maatregelen dienen steeds genomen worden om de hinder zo veel mogelijk te beperken.

Er werd een asbestinventaris opgemaakt om te voldoen aan de geldende regelgeving en een veilige uitvoering van de werken te garanderen. De asbesthoudende materialen moeten verwijderd worden volgens de regels van de kunst.

- Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II. In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van Hulpverleningszone Centrum, met referentie: 075647- 001/MLE/2025, nageleefd worden.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de

dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_11193 - OMV_2025043059 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een onderwijscomplex met tuinkamer en een kantoorgebouw met ondergrondse parking alsook de tijdelijke exploitatie van een bemaling - met openbaar onderzoek - Koopvaardijlaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025043059

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_KOOP_G_N_201 Oost Gevel.pdf	6HT8zZmbQ+R33Gpx7VGo+w==
BA_KOOP_G_N_203 West Gevel.pdf	vsSJePmGBXhvJluM+8l8Rw==
BA_KOOP_I_B_001 Inplantingsplan Bestaande Toestand.pdf	/X4LHxS86FXOfJ568FhIHg==
BA_KOOP_I_B_002 Inplantingsplan Afbraak.pdf	ilRZdS976lpTtVLWs3FW3g==
BA_KOOP_I_B_003 Inplantingsplan Na Afbraak.pdf	snn/aF3kjMcnJUgzGm5Wuw==
BA_KOOP_I_N_001 Inplantingsplan Nieuwe Toestand.pdf	7AfXmBqRVsQR5kmJonSxJw==
BA_KOOP_KG_G_N_200 Noord Gevel.pdf	87ksYR2/l2cKSe1At50Gjg==
BA_KOOP_KG_G_N_201 Oost Gevel.pdf	TnALaUXaM1VTt4Z44wNTcw==
BA_KOOP_KG_G_N_202 Zuid Gevel.pdf	9ctX+5dTOIYnjvuDTIRCBg==
BA_KOOP_KG_G_N_203 West Gevel.pdf	Gbq0yYbuqfMcFvFxjRwqg==
BA_KOOP_KG_L Legende.pdf	lHeLPJ+ySoHHmeID4Ks7qw==
BA_KOOP_KG_P_N_091 Ondergrondse Verdieping -1.pdf	5/k2rZvMeBZB17INQAM2sA==
BA_KOOP_KG_P_N_100 Gelijkvloerse Verdieping.pdf	tehs3x2WHW2stY+ZiBbZdQ==
BA_KOOP_KG_P_N_101 Verdieping +1.pdf	byfYo7QSfxazXpxWdUg3cA==
BA_KOOP_KG_P_N_102 Verdieping +2.pdf	R8aFMebU2zPL0Mfc9rrTdA==
BA_KOOP_KG_P_N_103 Verdieping +3.pdf	ivkwF7xIKGjPOMhrp1gsMA==
BA_KOOP_KG_P_N_104 Verdieping +4.pdf	gwlehxvZzjqWunNwcBRZ4Q==
BA_KOOP_KG_P_N_105 Dak Technieken.pdf	yJDfeeBXzQfrvXSqAR1i8A==
BA_KOOP_KG_P_N_106 Dak.pdf	XU1KCxmTL1mRW2YgXwt1Qg==

BA_KOOP_KG_RIO_N_091 Ondergrondse Verdieping -1.pdf	Oh+ebYCC6xzwX935iMpK3w==
BA_KOOP_KG_S_N_300 Snede AA'.pdf	r9w9hG4lQkwF2MmeLpgWIA==
BA_KOOP_KG_S_N_301 Snede BB'.pdf	L7w4PPTqBkOPmb7AgsOGtw==
BA_KOOP_KG_S_N_302 Snede CC'.pdf	YQY2dVPtvyqUdWdTnW6oVQ==
BA_KOOP_KG_S_N_303 Snede DD'.pdf	su/ex1wFmZloJD7DP5Hdsw==
BA_KOOP_P_N_091 Ondergrondse Verdieping -1.pdf	Q2JcR7lh5SeVgXlyfo4faA==
BA_KOOP_P_N_100 Gelijkvloerse Verdieping.pdf	SoRBStd0qFunU//tHfdGDg==
BA_KOOP_P_N_101 Verdieping +1.pdf	z+M7bBkojzMIkuaSo4Prpg==
BA_KOOP_P_N_102 Verdieping +2.pdf	uCfFjwnuNYHhZZu8QU7fog==
BA_KOOP_P_N_103 Verdieping +3.pdf	HZpE2XGQfcXFE9e8LjpwKA==
BA_KOOP_P_N_104 Verdieping +4.pdf	aSoVhITyXzw1ifN5WvNsgA==
BA_KOOP_P_N_105 Dak Technieken.pdf	kVIsUgkKUrOCquX80TOILA==
BA_KOOP_P_N_106 Dak.pdf	+esk+1fozVs6wUoGZ6KXSQ==
BA_KOOP_RIO_N_091 Ondergrondse Verdieping -1.pdf	7TljxoNUVWewmBSY7Kb6Zw==
BA_KOOP_S_N_300 Snede AA'.pdf	C5hVLGP46SBIhBRbFWUEmQ==
BA_KOOP_T_B_001 Terreinprofiel Bestaande Toestand.pdf	U7F7TMA19Zk8eSB3i0EO3g==
BA_KOOP_T_B_002 Terreinprofiel Bestaande Toestand.pdf	EosgXXV1e59beRgNg2xlcw==
BA_KOOP_T_B_003 Terreinprofiel Bestaande Toestand Afbraak.pdf	+wEEYTivDR5RJgMou9B69w==
BA_KOOP_T_B_004 Terreinprofiel Bestaande Toestand Afbraak.pdf	ITFPB+UAOZkLX64TefLIRA==
BA_KOOP_T_B_005 Aanzicht Bestaande Toestand Afbraak.pdf	0isRuTJCw+sWrwYw2dQ7Hg==
BA_KOOP_T_B_006 Terreinprofiel Bestaande Toestand Na Afbraak.pdf	F3o/3K9SF6fPXEE0uESitw==

BA_KOOP_T_B_007 Terreinprofiel Bestaande Toestand Na Afbraak.pdf	wX86FmMra8D6BCWJZMcwuA==
BA_KOOP_T_N_001 Terreinprofiel Nieuwe Toestand.pdf	U2+ZAMJugF7v4YxjGkRmDw==
BA_KOOP_T_N_002 Terreinprofiel Nieuwe Toestand.pdf	c6yQvNMIIYrq8opqkSWABQw==
BA-KOOP-OC_G_N_201_Noordgevel.pdf	WK6G/OEzkr2J7s6X4Izflg==
BA-KOOP-OC_G_N_202_Oostgevel.pdf	q03rnqVi4XEdDhEfmedjeA==
BA-KOOP-OC_G_N_203_Zuidgevel.pdf	70ygS7NszbqN4L9YBn1eMg==
BA-KOOP-OC_G_N_204_Westgevel.pdf	zTR3c12K0N11PM1sNcCtrg==
BA-KOOP-OC_L_N.pdf	ykR2nDKwqPcjKw+QClwf7Q==
BA-KOOP-OC_P_N_100 Niveau +0.pdf	Cmf9Xp3oNdZNFjiakUCQtA==
BA-KOOP-OC_P_N_101 Niveau +1.pdf	VQUv8/r4nw7+sM6FJQP8Vg==
BA-KOOP-OC_P_N_102 Niveau +2.pdf	Vdf9xR9Fi6bfVGyZrQjiSg==
BA-KOOP-OC_P_N_103 Niveau +3.pdf	Fz817tBLYL60vZ+e6o3kJQ==
BA-KOOP-OC_P_N_104 Niveau +4.pdf	IOee1lnrZaCW5LAVcgDS8g==
BA-KOOP-OC_P_N_105 Niveau +5.pdf	SEOB EqZ/mw4suCjZosYdew==
BA-KOOP-OC_P_N_106 Dakplan.pdf	w2HcW+zqW8p/XrSKaSQA9A==
BA-KOOP-OC_S_N_301_Snede A.pdf	2ODJ3SU5EoDnerWZx/ypjw==
BA-KOOP-OC_S_N_301_Snede B.pdf	AaeMkCncQ4CrjrhbQXgMZw==
BA-KOOP-WADI_P_N.pdf	McJThPNQG+hjKLAMTTrudA==
BA-KOOP-WADI_SN_N-1.pdf	GfjtzWBiBhj8wAltXEp4gw==
BA-KOOP-WADI_SN_N-2.pdf	RwT7q1w4GB+w2ZX0W3Fryw==