



2026_CBS_03512 OMV_2025130982 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 8 wooneenheden met de exploitatie van 9 warmtepompen, een commerciële dienstverlening en een ondergrondse parkeergarage en de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van kelder en ondergrondse parking - met openbaar onderzoek - Brabantdam, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckeveldt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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?

VERHAMME + DE VEL ARCHITECTEN BV met als contactadres Sint-Michielskaai 35 bus 1, 2000 Antwerpen en Yure BV met als contactadres Voorhoutkaai 25A, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025130982) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 december 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning met 8 wooneenheden met de exploitatie van 9 warmtepompen, een commerciële dienstverlening en een ondergrondse parkeergarage

en de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van kelder en ondergrondse parking

- Adres: Brabantdam 72-74, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 1817A en 1820V

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 januari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Het betreft het bouwen van een meergezinswoning met 8 wooneenheden met de exploitatie van 9 warmtepompen, een commerciële dienstverlening en een ondergrondse parkeergarage en de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van kelder en ondergrondse parking.

Beschrijving van de omgeving, de plaats en historiek

De aanvraag is gelegen langs de Brabantdam in de binnenstad en in de Zuidbuurt. Deze buurt wordt gekenmerkt door een sterke verweving van functies en een variatie aan bouwvolumes. Aan de achterzijde paalt het terrein aan de Muinschelde vanwaar men zicht heeft op de nieuwe stadsbibliotheek.

Het oorspronkelijke pand in kwestie Brabantdam 72 is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als relict met ID 18945 en wordt er als volgt beschreven:

“Breedhuis van zeven traveeën en drie bouwlagen, deels afgedekt met mansardedak (leien) en deels met plat dak; laat-classicistische gevel uit vierde kwart 18de eeuw. Bepleisterde lijstgevel met bovenbouw geritmeerd door vlakke uitspringende penanten, waartussen rechthoekige vensters en verdiepte borstweringen. Links houten, afgeronde erker met bekronend balkonhek uit eind 19de eeuw. Fraaie winkelpui met glasramen in art-nouveaustijl uit eerste kwart 20ste eeuw.”

In 2016 werd een vergunning verleend voor de verbouwing van de panden tot een meergezinswoning met gelijkvloerse nevenfunctie (2016/09153). Op 27/06/2019 is vastgesteld door de dienst Toezicht dat sloop van de gebouwen, met uitzondering van de voorgevels, zonder vergunning is gebeurd.

De bouwheer werd op 1/7/2019 aangemaand om een regularisatie aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. De uitvoering van de werken werd gestaakt.

In 2021 werd een vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met 8 appartementen en een commerciële ruimte (OMV_2021031575). Deze vergunning werd evenwel niet uitgevoerd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Wijzigingen ten aanzien van laatst verleende vergunning

De huidige aanvraag betreft het wijzigen van een eerder verleende vergunning voor het oprichten van een meergezinswoning aan de straatzijde Brabantdam 72 (dossier met referentie OMV_2021031575). Net als in de laatst verleende vergunning gaat het om het oprichten van een meergezinswoning met 8 woonentiteiten en een commerciële ruimte.

De grootste wijzigingen ten aanzien van de laatst verleende vergunning betreffen de volgende:

- In het nieuwe ontwerp wordt ter hoogte van de Brabantdam een ondergrondse parking voorzien, die wordt verbonden met de ondergrondse parking van een aangrenzend project langsheen de Kuiperskaai.
- In tegenstelling tot de eerdere vergunning wordt het gelijkvloers van de loods (perceel 1820V) gekoppeld aan de naastgelegen commerciële ruimte (Piet's moodshop), wordt de 1e verdieping van de loods gerenoveerd naar een duplex wooneenheid met het gelijkvloers langs zijde Brabantdam en wordt de 2e verdieping afgebroken.

Verder wordt de nieuwbouw meergezinswoning intern anders ingericht en wordt ter hoogte van de achtergevel een gewijzigde architectuur voorzien. Het gabarit blijft in grote lijnen ongewijzigd ten aanzien van de laatst verleende vergunning.

Omschrijving project

Voorliggende aanvraag betreft het oprichten van een nieuwbouw meergezinswoning met 8 appartementen en een gelijkvloerse detailhandelszaak. De behouden voorgevel wordt geïntegreerd in het nieuwe ontwerp. De gelijkvloerse bouwdiepte, loodrecht gemeten op de rooilijn, bedraagt 30,24 m op de linkerperceelsgrens en 24,70 m op de rechterperceelsgrens. In de tuinzone wordt aansluitend een gaanderij voorzien die gericht is naar de waterzijde. 97,5 m² van het terrein met oppervlakte 575 m² wordt als onverharde en onbebouwde tuinzone voorzien. Zowel het gelijkvloerse aanbouwvolume als de gaanderij hebben een dakrandhoogte van 4,21 m gemeten ten opzichte van het trottoirpeil.

Het project telt vijf bovengrondse verdiepingen en één kelderniveau.

Het kelderniveau omvat afval- en technische ruimte, private bergingen voor bewoners, en een parkeergarage voor 8 auto's waarvan 1 aangepaste parkeerplaats. De toegang tot de parkeergarage is georganiseerd via de bestaande inrit langs de Kuiperskaai (perceel 1820V). Voor het appartementsgebouw H. Lippensplein 7-22 worden bijkomende fietsparkeerplaatsen voorzien in de bestaande en nieuwe ondergrondse parking.

De gelijkvloerse bouwlaag bevat aan de straatzijde een commerciële ruimte. De commerciële functie is rechtstreeks toegankelijk vanaf het openbaar domein, zodat publieke en private functies duidelijk gescheiden blijven. Centraal wordt een fietsenberging voorzien voor de meergezinswoning en de commerciële ruimte, alsook de circulatiekern naar de bovenliggende woonentiteiten. Achteraan het gelijkvloers wordt een 3-slaapkamerappartement gepland, die uitgaat op de tuinzone. Dit appartement sluit via een trappartij aan op het linkeraanpalende gebouw aan de waterzijde, gelegen op een ander perceel.

Op de eerste-, tweede- en derde verdieping bedraagt de bouwdiepte inclusief de terrassen 19,15 m op de linkerperceelsgrens en 15,95 m op de rechterperceelsgrens. Zowel de eerste-,

tweede- als derde verdieping bevat telkens twee 2-slaapkamerappartementen.

De vierde verdieping heeft een bouwdiepte van 16,90 m op de linkerperceelsgrens en 13,95 m op de rechterperceelsgrens. Er wordt aan de straatzijde een nieuw mansardedak voorzien tot een hoogte van 17,45 m (gemeten ten opzichte van het trottoirpeil), die overloopt in een plat dak op dezelfde hoogte. Aan de straatzijde worden 4 dakkapellen alsook 4 dakvlakramen gepland. Op de dakverdieping is een 3-slaapkamerappartement voorzien.

De vloerpassen zijn afgestemd op de raamopeningen van de te behouden voorgevel. Deze gevel wordt opgefrist en opnieuw voorzien van klassiek/historisch model witgeschilderd houten schrijnwerk voor ramen en kroonlijst. Op het gelijkvloers worden een deel van de oorspronkelijke winkelpuien terug geplaatst. De achtergevel bestaat uit gechipperte gevelsteen, zichtbeton en donkergrijs aluminium buitenschrijnwerk.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het bouwen van een meergezinswoning met 8 wooneenheden met de exploitatie van 9 warmtepompen, een commerciële dienstverlening en een ondergrondse parkeergarage en de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van kelder en ondergrondse parking.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

*** Inrichtingsnummer 20251114-0067: Bemaling Brabantdam**

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 30000 m³ | Maximaal 96m³ per dag, in totaal over 150 dagen | klasse 3 | Nieuw | 7056 m³

*** Inrichtingsnummer 20251114-0066: Warmtepomp Brabantdam**

16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | Melding voor de installatie van 9 individuele bodem/water warmtepompen. | klasse 3 | Nieuw | 36 kW

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 25/11/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning met 8 appartementen en een commerciële ruimte (OMV_2021031575).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 27/12/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een winkelhuis met 12 appartementen en parkeerruimte voor 20 auto's (Litt. B-31-65).
- Op 10/07/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de technische bouwlaag van een reeds goedgekeurd appartementsgebouw (litt. b-31-65) (Litt. B-29-67).

- Op 28/04/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelpand tot winkelgalerij (1984/1444).
- Op 14/01/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 6 paneelantennes en 2 schotelantennes en een technische cabine op het dak (1998/1476).
- Op 29/06/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 2 enkelzijdige, verlichte uithangborden (2000/465).
- Op 13/03/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van een bestaande winkel met annex-gebouwen en de oprichting van een winkelruimte en 5 woongelegenheden met berging/fietsenstalling (2003/60007).
- Op 03/12/2015 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van 3 gebouwen met nr. 72: bestaand commercieel gelijkvloers met 3 appartementen en kamers, nr. 74: bestaand commercieel gelijkvloers met 3 appartementen, Lippensplein nr. 7: bestaand commercieel gelijkvloers met 1 woning tot 3 gebouwen met nr. 72: commercieel gelijkvloers met 7 appartementen / nr. 74: commercieel gelijkvloers met 4 appartementen / Lippensplein 7: commercieel gelijkvloers met 3 appartementen (2015/09193).
- Op 10/11/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van 3 gebouwen (2016/09153).

Stedenbouwkundig misdrijf

De stedenbouwkundige vergunning nr. 2016/09153 dd. 10 november 2016 voor de verbouwing van 3 gebouwen werd niet nageleefd: het pand Brabantdam 72 werd, met uitzondering van de voorgevel en een deel van de achtergevel, volledig gesloopt.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

1/ Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 25 februari 2016 onder ref. omv-2025130982. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

Rekening houdend met onderstaande maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. (...) Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- *Er mag geen materiaal op de oeverzone (5 m) gelegd worden.*
- *Naast een omgevingsvergunning dient een vergunning privaat gebruik van wegen, waterwegen en dijken bij De Vlaamse Waterweg aangevraagd en verkregen te worden.*

worden. Een vergunningsaanvraag moet ingediend worden met het daartoe bestemde aanvraagformulier, zie <https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen/vergunning-lozingsconstructie>. De lozing kan starten als beide vergunningen afgeleverd zijn.

- Voor het verlenen van dit type vergunning hanteert De Vlaamse Waterweg nv de algemene vergunningsvoorwaarden uit het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/algemene_voorwaarden_uit_hfdt_4_retributiebesluit.pdf.
- Daarnaast kunnen ook bijzondere voorwaarden gelden naargelang de inhoud van de aanvraag. Het vergunnen van een lozingsconstructie is in de regel betalend conform het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/rbb_gecoördineerde_versie_12-03-11.pdf.
- Het lozings- of bemalingswater dient onder de waterlijn te worden geloosd. Leidingen mogen niet aan leuningen, deksteen of kaaimuur worden bevestigd.
- De lozingsconstructie dient de oeverlijn te volgen. Er mogen geen uitstekende delen in de waterweg komen.
- De lozingsconstructie wordt tegen instromend water beschermd.
- De vergunninghouder neemt het initiatief tot het laten doorgaan van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving vóór de uitvoering van de plaatsingswerken. Als hij hieraan verzaakt wordt aangenomen dat het ingenomen openbaar domein (incl. bomen) zich bij aanvang van de werken in perfecte toestand bevindt.
- Alle directe en indirecte schade (bijvoorbeeld door zettingen als gevolg van de bemaling) aan het openbaar domein of aan derden zijn ten laste van de vergunninghouder en dient in zijn oorspronkelijke staat te worden hersteld tot algemene voldoening van de domeinbeheerder. De tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de bestaande toestand zal daarin beslissend zijn. De vergunninghouder kan De Vlaamse Waterweg nv niet aansprakelijk stellen en treedt zelf op bij schade aan en van derden.
- Om negatieve effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit te voorkomen, dient de geldende regelgeving voor grondwaterlozingen (VLAREM) strikt te worden nageleefd. De kwaliteit van het te lozen water zal moeten voldoen aan de algemene lozingsvoorwaarden van VLAREM.
- Er dient voldaan aan eventuele voorwaarden gesteld door VMM. Voor de Vlaremrubrieken van toepassing op deze aanvraag wordt zowel doorverwezen naar het advies van de VMM afdeling Afvalwater en lucht als het advies van VMM afdeling grondwater Oost-Vlaanderen.
- De aanvrager dient ieder incident waarbij mogelijks oppervlaktewaterverontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan RIS (0800/40 330 of ris@vlaamsewaterweg.be).
- De aanleg van de ondergrondse constructies (o.a. nieuwe ondergrondse parking) 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, beperkt of ongedaan gemaakt worden. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.

- *We vragen de vorm van de infiltratievoorziening aan te passen (met behoud van infiltratievolume en infiltratieoppervlakte) zodat deze volledig buiten de erfdienstbaarheidszone van 5 m van de waterweg gelegen is.*

Daarnaast worden ook een aantal aandachtspunten meegegeven betreffende de kaaimuur. Deze aandachtspunten zijn na te lezen op het Omgevingsloket.

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 21 januari 2026 onder ref. 045725-001/PV/2026. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

BESLUIT:

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

Bijzondere aandachtspunten:

** De wanden van de fietsenbergingen die uitgeven op de gang (tevens evacuatieweg) dienen EI60 te zijn. De deuren van deze lokalen dienen (bb)zs EI130 te zijn.*

** Het dakappartement dient aan de straatzijde een opengaand raam te hebben met minimum netto doorgangsopening van 80 x 80 cm.*

3/ Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 15 januari 2026. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

(...)

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

(...)

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling

van de noodzaak tot verplaatsing.
(...)

4/ Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 20 januari 2026 onder ref. JMS 671281. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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 mailbox van de subarea.*
- *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. (...)

5/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 14 januari 2026. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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 81 10

cbs@wyre.be

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

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>
Aanpassingswerken | wyre*

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

6/ Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn afgeleverd op 19 januari 2026. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Men dient eerst en vooral IPR van de stad Gent te verwittigen.

Het plaatsen van stellingen of hoogtewerker zullen hoofdzakelijk in de nacht moeten geplaatst worden.

In bijlage op het Omgevingsloket meer info over de veiligheidsmaatregelen bij werken in de nabijheid van de bovenleiding.

7/ Gunstig advies van Onroerend Erfgoed afgeleverd op 11 maart 2026.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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 bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als verweingszone.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met volgende stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg:

1/ Artikel 3.3.3.1 Bouwdiepte van de hoofdgebouwen: de maximale bouwdiepte van 15 m wordt op de verdiepingen overschreden.

2/ Artikel 3.3.4.2. Tuinen verwevingszones: maximum 50 % van de tuinzone mag bebouwd worden. Het ontwerp voorziet 63 % bebouwing inclusief de galerij.

3/ Artikel 3.3.4.2. Tuinen verwevingszones: de totale bouwhoogte van constructies in de tuinzone is beperkt tot 3,5 m. Het ontwerp voorziet een bouwhoogte van 4,21 m.

4/ Artikel 3.3.5.2 Bouwhoogte van de bijgebouwen: De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 m. Het ontwerp voorziet een bouwhoogte van 4,21 m.

5/ 3.3.6 Dakvorm: Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. Het ontwerp voorziet achteraan een plat dak.

Overeenkomstig artikel **4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) mag het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. Elke aanvraag tot afwijking wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Volgende afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar om volgende redenen:

1/ Het linker- en rechteraanpalende hoofdgebouw hebben elke een bouwdiepte van respectievelijk 19,50 m en 15,95 m. Ook de aanpalende tuinzones zijn quasi volledig bebouwd tot 3 bouwlagen hoog, waardoor het verschil tussen hoofd- en bijgebouw in het bouwblok verdwenen is. De aanpalende panden staan eveneens op de inventaris bouwkundig erfgoed waardoor de sloop van deze gebouwen niet het uitgangspunt vormt. Naar alle waarschijnlijkheid zullen de aanpalende gebouwen op lange termijn verbouwd en behouden blijven. Het ontwerp past zich goed in tussen de bestaande en eerder vergunde gemene muren. De perceelsvorm, met een rooilijn niet loodrecht op de zijperceelsgrenzen, laat eveneens een interpretatie van de bouwdieptes toe. De bouwdiepte zou kunnen worden beperkt door het minimaliseren van de terrassen, maar dit zou de meerwaarde voor de woonkwaliteit teniet doen. Om voorgaande redenen en omdat de ruimtelijke impact op de aanpalende percelen minimaal is, eveneens door de gunstige oriëntatie, zijn de voorgestelde bouwdieptes ruimtelijk inpasbaar in het geheel.

Overeenkomstig **artikel 4.4.1.** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Het BPA in kwestie laat via machtigingen ook afwijkingen toe. Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

2/ Mits machtiging kan het bebouwingspercentage toenemen in functie van de contextualiteit. De galerij wordt door de aanvrager als volgt verantwoord:

“De waterkant kenmerkt zich door gebouwen tot tegen de kaaimuren, doorgaans onder de vorm van dienstgebouw en bedrijfsgebouwen. Het inrichten van deze ruimte als volledig open botst op de historische kenmerken van dergelijke waterkanten. Monumentenzorg heeft derhalve gevraagd om een type tuinmuur te ontwerpen die een zekere vorm van geslotenheid langs de waterzijde overneemt. Deze ‘watergevel’ werd geconcipieerd als een rij robuuste kolommen, refererend naar de ingrepen aan het loodsgebouw. Door deze gevel niet te ontwerpen als een volledig gesloten gevel, wordt gezocht naar een evenwicht tussen de doelstellingen van het BPA (de creatie van tuinzones achter de hoofdbebouwing aan de rooilijn), het behoud van een ‘gesloten’ karakter langs de waterkant, de creatie van doorzichten van de meergezinswoning aan de Brabantdam richting het water en het geven van voldoende privacy bij het gebruik van de tuin.” Deze stelling kan worden gevolgd en was ook als wenselijk meegegeven in de voorbesprekingen. Het bouwblok gelegen tussen Brabantdam en de waterzijde is bovendien op alle aanpalende percelen volledig bebouwd waardoor op geen enkel perceel de maximale bebouwingspercentages worden bereikt. Het ontwerp voorziet wel een kwaliteitsvolle tuin op volle grond, gelegen aan het water en aan een ruim gelijkvloers 3-slaapkamerappartement. De galerij kan ook eerder worden beschouwd als onderdeel van de tuinbeleving dan als onderdeel van het beschermd volume, waardoor de ruimtelijk impact aanvaardbaar is.

3+4/ Mits machtiging kan de opgelegd bouwhoogte aangepast worden tot 6 m. Beide aanpalende gebouwen aan de waterzijde bestaan uit 3 bouwlagen. De ontworpen hoogte van het bijgebouw heeft geen ruimtelijke impact op de aanpalende percelen. De geplande bouwhoogte is inpasbaar in de directe omgeving.

5/ Mits machtiging kan de opgelegde dakvorm worden aangepast. De dakvorm van het ontwerp is afgestemd op de directe aanpalende hoofdgebouwen. De omgeving bestaat uit een diversiteit aan dakvormen waardoor het platte dak niet storend is.

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.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv -Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

De totale horizontale dakoppervlakte die wordt aangesloten op de regenwaterputten bedraagt 181 m². Omwille van waterkwaliteitsredenen wordt uitsluitend het hoofddak op de regenwaterputten aangesloten. Volgens de Hemelwaterverordening dient 100 liter per m² horizontale dakoppervlakte te worden voorzien. Dit resulteert in een minimale inhoud van 18100 liter. Het project voorziet twee regenwaterputten met een gezamenlijke inhoud van 20000 liter, wat ruimschoots voldoet aan de minimumeis. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal hergebruikt voor toepassingen waarvoor geen drinkwaterkwaliteit vereist is, waaronder toiletspoeling, poetswater en gebruik in de gemeenschappelijke delen. Alle acht wooneenheden worden aangesloten op het systeem van regenwaterrecuperatie. De noodoverloop van de regenwaterputten wordt aangesloten op het infiltratiebekken. Gezien de waterkwaliteit wordt de afvoer van de groendaken en terrassen rechtstreeks naar het infiltratiebekken geleid. De totale afwaterende oppervlakte bedraagt 531,4 m² (groendaken +1, +2 en +4, patio +1, plantenbakken +3 en +4 en terrassen +3 en +4). Conform de verordening wordt de afwaterende oppervlakte van groene daken met een minimaal buffervolume van 50 liter/m² gehalveerd, wat neerkomt op 303 m². Waterdoorlatende verhardingen met een helling < 2% worden niet meegerekend. Er worden 8 woongelegenheden aangesloten. Voor de berekening van de infiltratievoorziening dient 303 m² in rekening gebracht.

Op basis van de hemelwaterverordening dient het project te beschikken over een buffervolume van 9999 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 24,24 m². Het bekken heeft volgens het hemelwaterformulier een infiltratievolume van 10000 liter en 33,33 m² infiltratieoppervlakte. Volgens het grondplan bedraagt de totale oppervlakte 33,33 m² maar is de infiltratieoppervlakte 24,24 m² wat nog steeds voldoende is.

De noodoverloop van het infiltratiebekken wordt afgeleid naar de riolering in de straat. Er wordt ook een bemaling aangevraagd.

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

De voorwaarden uit het advies van de Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West moeten strikt opgevolgd worden.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

De grondwaterwinning is een ingedeelde activiteit. De impact van de grondwaterwinning wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De grondwaterwinning 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

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

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

Het bemalingswater wordt geloosd in oppervlakte water.

Het betreft een tijdelijke activiteit en het oppervlakte water staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24/10/2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling () die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 januari 2026 tot en met 19 februari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

De woningtypetoets is hier niet van toepassing aangezien het residentiële karakter in de Brabantdam volledig weg is. De woonfunctie voldoet aan de BPA-bepalingen waar in de verwevingszone minimaal 30 % moet voorzien worden. Het gewenste aantal appartementen is dezelfde als in de vorige verleende vergunning. Er worden 8 ruime en kwalitatieve appartementen voorzien (waarvan 6 2-slaapkamer appartementen en 2 3-slaapkamerappartementen). De gemiddelde nettovloeroppervlakte bedraagt 107 m². Een meergezinswoning met een gelijkvloerse commerciële nevenfunctie past zich ruimtelijk goed in op deze plaats in de binnenstad.

De pand bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca van de Stad Gent in het kernwinkelgebied 9000. Binnen het kernwinkelgebied staat kernversterking centraal en is er een bijzondere aandacht voor het verweven van de functies wonen, werken, winkelen en vrije tijd. Binnen het kernwinkelgebied sfeergebieden zijn er geen beperkingen wat betreft branches of oppervlaktes. Het principe van de levendige commerciële plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers niet kunnen omgezet worden naar een andere functie (vb. wonen) maar wel naar een andere zichtbare economische activiteit (zoals kantoren, maakeconomie, atelier,...) of een gemeenschapsvoorziening. Het is van belang dat de interactie tussen het pand en het openbaar domein behouden blijft, waarbij de levendige commerciële plint niet onderbroken wordt. Etalages mogen niet worden dichtgemaakt of afgeplakt. De aanvraag is conform de Visienota en de commerciële plint wordt bijgevolg gunstig beoordeeld.

BOUWVOLUME & INDELING

Het nieuwbouwwolume is afgestemd op de bouwvolumes van de direct aanpalenden. De ruimtelijke impact is hierdoor aanvaardbaar. De verdiepingsvloeren zijn afgestemd op de indelingen en ritmering van de bestaande, te behouden voorgevel. Er worden 2 appartementen per verdieping voorzien wat een logische invulling is rekening houdend met de perceelsbreedte. Op de bovenste verdieping wordt 1 appartement voorzien. De appartementen beschikken over ruime terrassen, wat ook de afwijking op de bouwdiepte verklaart.

STADSBOUWMEESTER

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen op voorliggend voorstel.

ERFGOED

In aanloop naar een eerdere vergunning 2016/09153 werd het pand destijds ter plaatse bezocht. Op basis van dit plaatsbezoek kon worden vastgesteld dat het pand zowel qua exterieur als qua

interieur een grote erfgoedwaarde in zich droeg. Het pand had een oudere kern, die zowel ter plaatse als door bouwhistorisch onderzoek werd aangetoond.

Oorspronkelijk bestond het gebouw uit twee afzonderlijke woonhuizen waarvan het linkerpand in 1752 een 18^{de}-eeuwse gevel kreeg. Elementen zoals de opbouw van de gevel en de structuur met moer- en kinderbalken, getuigden van deze oudere kern. In de loop van de 19^{de}- en 20^{ste} eeuw kende het pand eveneens waardevolle bouwfases, waarbij voor het interieur o.a. de vide, de art-nouveauglasramen, de sierplafonds, de trappen, het binnenschrijnwerk en de schouwmantels vermeldenswaardig waren. In 1904 werden de art-nouveau winkelpuien naar ontwerp van Oscar Van de Voorde gerealiseerd. De winkel omvatte op dat moment de gelijkvloerse verdieping van beide panden. In 1910 werden de twee huizen volledig samengevoegd met een brede gevel van 7 traveeën en 3 bouwlagen. De 18^{de}-eeuwse gevel van het linkerpand werd herleid van 4 tot 3 traveeën. Daarbij werd de gevel opgehoogd tot dezelfde hoogte van het rechterpand. Het is op dat moment dat het huidige waardevolle geveluitzicht van het gebouw werd vormgegeven.

Op 27/06/2019 stelde de dienst Toezicht van de Stad Gent vast dat het pand onrechtmatig integraal achter de voorgevel werd gesloopt. Bij deze ingreep verloor het pand zijn waardevolle interieur en een groot deel van zijn oorspronkelijke of waardevolle dragende structuren. Vanuit stedenbouwkundig en erfgoeddoogpunt wordt dit voorval ten zeerste betreurd, aangezien dit heeft geleid tot een groot verlies aan erfgoedwaarde van het pand en dit absoluut niet getuigt van goede monumentenzorg. De waardevolle voorgevel van het pand bleef weliswaar gespaard. Om de erfgoedwaarde en beeldkwaliteit van de oorspronkelijke en/of waardevolle elementen van dit pand verder te vrijwaren, moet er dan ook maximaal worden ingezet op het verder behoud van de resterende waardevolle elementen.

Het pand Hippoliet Lippensplein 7-21 is eveneens op het gewestplan ingekleurd als woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. In dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. De aanvraag behelst enkel ingrepen aan het gebouw aan de waterkant. Dit gebouw werd opgericht in 1965 als garage bij de meergezinswoning aan het H. Lippensplein. Het heeft weinig architecturale of historische waarde.

Vanuit erfgoeddoogpunt kan akkoord gegaan worden met de voorgestelde wijzigingen aan het volume aan de straatzijde. De waardevolle gevel wordt behouden en gerestaureerd. De originele art-nouveau winkelpuien uit 1904 werden gestockeerd en worden herplaatst. Een deel van de behouden winkelpuien zijn echter niet origineel, zijn uitgevoerd in plexi en bevonden zich in de doorgang naar de achterzijde van het perceel. Deze worden niet herplaatst. Aangezien die niet origineel zijn, is herplaatsing ook niet nodig.

Het houten buitenschrijnwerk op de verdiepingen wordt vervangen door nieuw buitenschrijnwerk naar historisch model. Het schrijnwerk in de poortopening wordt opgevat als een hedendaags schrijnwerkgeheel, sober van vormgeving en passend in het historische gevelbeeld. Verder worden de kroonlijst en het gevelpleisterwerk hersteld. Het pand krijgt opnieuw een mansardedak. Hierin worden 4 nieuwe dakkapellen voorzien. Ook in de eerder verleende vergunning werden dakkapellen toegestaan. In huidig ontwerp worden deze uitgelijnd op de onderliggende traveeverdeling. Dit is positief.

Gezien de grote erfgoedwaarde en beeldkwaliteit van de voorgevel van het pand, wordt als

strikte **voorwaarde** gesteld dat alle oorspronkelijke en/of waardevolle gevelmaterialen maximaal zichtbaar behouden moeten blijven. Deze zijn te recupereren en/of te herstellen waar nodig.

Dit betreft:

- het zichtbare behoud van de gepleisterde voorgevel met inbegrip van alle geveldetails (vensteromlijstingen, doorlopende lijsten, verdiepte nissen, etc.);
- het zichtbare behoud van de oorspronkelijke kroonlijst (indien noodzakelijk, is enkel plaatselijk herstel naar oorspronkelijk model toegestaan);
- het zichtbare behoud van de oorspronkelijke erker (indien noodzakelijk, is enkel plaatselijk herstel naar oorspronkelijk model toegestaan);
- de re-integratie en het zichtbare behoud van de oorspronkelijke waardevolle winkelpuien uit 1904 in de voorgevel. Dit is inclusief al het houtsnijwerk en de oorspronkelijke beglazing (indien noodzakelijk, is enkel plaatselijk herstel naar oorspronkelijk model toegestaan);
- de reconstructie van de ramen op de bovenverdieping naar oorspronkelijk model (qua materialisatie, indeling, profilering en kleur), plaatsing van dubbele beglazing is voor deze ramen mogelijk.

Deze zaken worden opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De grootste wijziging in het ontwerp betreft echter het feit dat het gebouw aan de waterkant (horend bij het gebouw Hippoliet Lippensplein 7-21) mee in het project betrokken wordt. Dit gebouw heeft geen erfgoedwaarde en kan daarom grondig verbouwd worden. Vanuit erfgoed oogpunt wordt wel waarde gehecht aan het karakter van deze waterkant. Die wordt gekenmerkt door magazijnen en andere bedrijfsgebouwen, horend bij de bebouwing aan de straatzijde en veelal vrij gesloten van vormgeving. De waterkant leest als een 'achterkant' van de Brabantdam. Om dit eerder gesloten karakter te bewaren werd gevraagd om dit gebouw voldoende gesloten te houden, maar ook om de tuinzone af te bakenen door een muur (of interpretatie daarvan). Open percelen zijn hier atypisch. Deze vraag wordt in het ontwerp beantwoord door een watergevel die bestaat uit een rij robuuste kolommen. Deze oplossing volstaat als verwijzing naar de historische bebouwing.

MOBILITEIT

Het project is zeer goed bereikbaar te voet en met de fiets. Er is voetgangersinfrastructuur aanwezig in alle omliggende straten. De locatie ligt vlakbij het autoluw stadscentrum. Het project heeft een zeer goede ligging wat openbaar vervoer betreft, met tram- en bushaltes aan het Lippensplein zelf en in de dichte nabijheid van het openbaar vervoerknooppunt aan het Woodrow Wilsonplein. Het project is goed bereikbaar met gemotoriseerd verkeer. Het project ligt in het stadshart, waardoor de verkeersdruk van gemotoriseerd verkeer reeds hoog is. Daarom zijn meer duurzame vervoersmiddelen dan de auto aangewezen om het project te bereiken.

In het voorstel worden 8 autoparkeerplaatsen voorzien, waarvan 6 voor bewoners en werknemers voor dit project en 2 voor het project Hippoliet Lippensplein 7-21. Er worden 2 autoparkeerplaatsen gerecupereerd, aangezien deze 2 geschrapt worden om de doorgang te maken van de bestaande naar de nieuwe parking.

Het voorstel bevat 30 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en werknemers. Daarnaast wordt in kader van het project van Hippoliet Lippensplein 7-22 het aantal fietsparkeerplaatsen vermeerderd. In de vergunde toestand zijn er 12 bestaande fietsparkeerplaatsen. Deze worden verhoogd naar een totaal van 36 fietsparkeerplaatsen.

Het aantal fiets- en autoparkeerplaatsen voldoet aan de parkeerrichtlijnen van de stad Gent. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen.

Om een optimaal gebruik van de fietsenstalling te garanderen worden in deze vergunning een aantal bijzondere voorwaarden opgelegd betreffende de uitvoering van de fietsenstalling. Mits deze voorwaarden te respecteren voldoet het voorstel integraal aan de parkeerrichtlijnen.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Inrichtingsnummer 20251114-0067: Bemaling Brabdantdam

Algemeen

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlarem II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2021).

Bodem en grondwater

Geplande toestand

De maximale diepte van de bemaling bedraagt 7,5 m onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt circa 4 m verlaagd. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 96 m³/dag. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 150 dagen. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de een waterloop

Bemalingscascade

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

Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden.

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

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

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen.

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.

Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling gestuurd worden op basis van het peil.

Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Door de dense bebouwing is er te weinig ruimte voor retourbemaling of infiltratie.

Voor het onttrekken van het grondwater wordt een vacuümbemaling toegepast. Retour via putten is niet aangewezen omdat bij beluchting van ijzerhoudend water de retourfilters door de ijzerneerslag verstopten.

Het grondwater wordt geloosd in oppervlaktewater 'Nederschelde'.

De exploitant wordt er op gewezen dat er een toestemming vereist is van de waterbeheerder van 'Nederschelde' voor de lozing van het bemalingswater. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Wateroverlast

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

Bodem/grondwaterverontreiniging

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

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft. Tevens wordt niet verwacht dat concentraties van aanwezige verontreinigingen de vigerende normen zullen overschrijden.

Aangezien de bemaling zich geheel of gedeeltelijk bevindt binnen een zone, inclusief een straal van 20 meter errond, die potentieel verontreinigd is, moet het bemalingswater worden bemonsterd en geanalyseerd overeenkomstig artikel 5.53.6.1.6 van Vlarem II. De bemaling mag pas opgestart worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm.

Volgende **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen:

De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.

Zettingen

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

Lozen bemalingswater

Volgens de aanvraag zal het bemalingswater dat geloosd wordt geen gevaarlijke stoffen bevatten in concentraties die hoger zijn dan 10x de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem II, het lozingsdebiet zal maximaal 1000 m³ per dag bedragen en de lozing zal maximaal zes maanden duren (uitzondering b)

De lozing moet voldoen aan de milieuvorwaarden voor niet-ingedeelde lozingen van bemalingswater opgenomen in hoofdstuk 6.2 van Vlarem II en aan de sectorale voorwaarden van hoofdstuk 5.53 van Vlarem II.

Geluid

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

Inrichtingsnummer 20251114-0066: Warmtepomp Brabantdam

Aspect lucht

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

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) steeds 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 lekdictheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

Deze elementen worden als **opmerking** opgenomen.

Aspect geluid

Er moet steeds voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien

- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

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

CONCLUSIE

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

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Inrichtingsnummer 20251114-0067: Bemaling Brabantdam

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
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 Maximaal 96m3 per dag, in totaal over 150 dagen Nieuw	7056 m ³

Inrichtingsnummer 20251114-0066: Warmtepomp Brabantdam

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Melding voor de installatie van 9 individuele bodem/water warmtepompen. Nieuw	36 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025130982_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 8 wooneenheden met de exploitatie van 9 warmtepompen, een commerciële dienstverlening en een ondergrondse parkeergarage en de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van kelder en ondergrondse parking aan VERHAMME + DE VEL ARCHITECTEN bv (O.N.:0885918816) en Yure bv (O.N.:0737585822) gelegen te Brabantdam 72-74, 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 Bemaling Brabantdam met inrichtingsnummer 20251114-0067 beslist het college als volgt:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
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 Maximaal 96m ³ per dag, in totaal over 150 dagen Nieuw	7056 m ³

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Warmtepomp Brabantdam met inrichtingsnummer 20251114-0066 beslist het college als volgt:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Melding voor de installatie van 9 individuele bodem/water warmtepompen. Nieuw	36 kW

Artikel 2:

TERMIJN

- De bemaling (**Inrichtingsnummer 20251114-0067**) wordt verleend voor een termijn van 1 jaar.

De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. 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 kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van het besluit.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21 januari 2026 met kenmerk 045725-001/PV/2026).

- De Lijn

De voorwaarden opgenomen in het advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn (advies van 19 januari 2026) moeten strikt nageleefd worden.

- De Vlaamse Waterweg

De voorwaarden opgenomen in het advies van de Vlaamse Waterweg (advies van 25 februari 2026, met kenmerk omv-2025130982) moeten strikt nageleefd worden.

- Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 15 januari 2026, met kenmerk 5000119808) moeten strikt nageleefd worden.

- Proximus

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 20 januari 2026, met kenmerk JMS 671281) moeten strikt nageleefd worden.

- Wyre

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 14 januari 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Erfgoedwaardering

Gezien de grote erfgoedwaarde en beeldkwaliteit van de voorgevel van het pand, wordt als strikte voorwaarde gesteld dat alle oorspronkelijke en/of waardevolle gevelmaterialen maximaal zichtbaar behouden moeten blijven. Deze zijn te recupereren en/of te herstellen waar nodig.

Dit betreft:

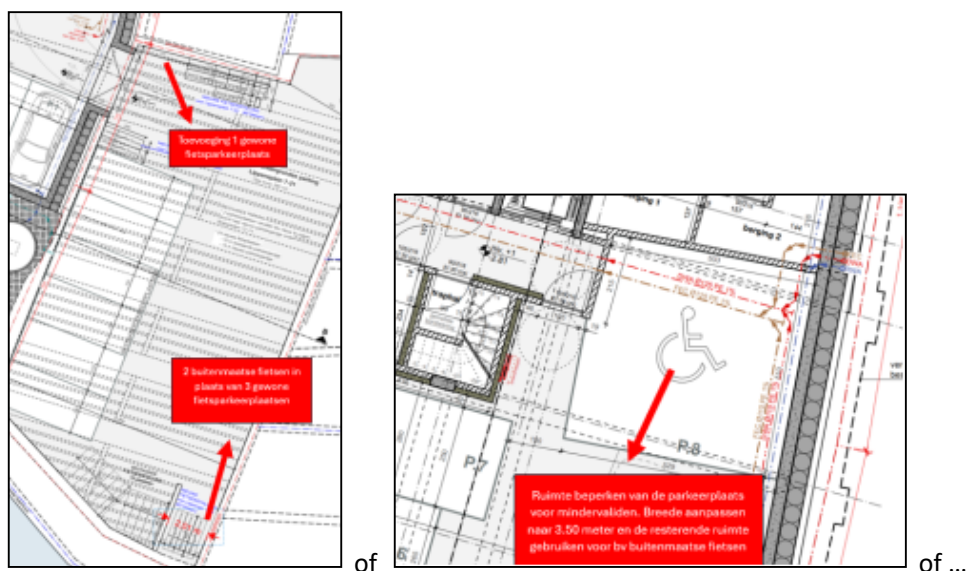
- het zichtbare behoud van de gepleisterde voorgevel met inbegrip van alle geveldetails (vensteromlijstingen, doorlopende lijsten, verdiepte nissen, etc.);
- het zichtbare behoud van de oorspronkelijke kroonlijst (indien noodzakelijk, is enkel plaatselijk herstel naar oorspronkelijk model toegestaan);
- het zichtbare behoud van de oorspronkelijke erker (indien noodzakelijk, is enkel plaatselijk herstel naar oorspronkelijk model toegestaan);
- de re-integratie en het zichtbare behoud van de oorspronkelijke waardevolle winkelpuien uit 1904 in de voorgevel. Dit is inclusief al het houtsnijwerk en de oorspronkelijke beglazing (indien noodzakelijk, is enkel plaatselijk herstel naar oorspronkelijk model toegestaan);

- de reconstructie van de ramen op de bovenverdieping naar oorspronkelijk model (qua materialisatie, indeling, profilering en kleur), plaatsing van dubbele beglazing is voor deze ramen mogelijk.

Voor panden die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden afwijkingsmogelijkheden van de EPB-voorschriften. Het voorzien van ventilatieroosters in het buitenschrijnwerk en/of de straatgevel wordt niet aanvaard, omdat deze een negatieve impact hebben op de beeldkwaliteit van het pand.

Mobiliteit

- In de nieuwe fietsenberging op de verdieping -1 wordt niet voldaan aan het feit dat minimaal 10% van het totaal aantal fietsparkeerplaatsen voorbehouden moet worden voor buitenmaatse fietsen. De 24 nieuwe fietsparkeerplaatsen zijn 'gewone' fietsparkeerplaatsen. Er moeten minstens 2 plaatsen voor gewone fietsen omgevormd worden naar plaatsen voor buitenmaatse fietsen (10% van 24 nieuwe fietsparkeerplaatsen).
- Zie bijvoorbeeld onderstaande voorstellen:



- De plaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond te gemarkeerd worden zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen.
- De fietsenberging moet goed verlicht worden.
- Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.

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 riolaansluiting

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

Op www.farys.be/nl/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.

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

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

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 = inwoner equivalent)
- * +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-rioleringsystemen/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 ofwel 60 cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. 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.

Openbaar domein

Oprit

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein worden toegestaan. Dit is de bestaande oprit aan Lippensplein 7-21. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit

De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.

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

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

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

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

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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).

Inrichtingsnummer 20251114-0067: Bemaling Brabdantdam

- 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>.
- Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald.
- De exploitant wordt er op gewezen dat er een toestemming vereist is van de waterbeheerder van 'Nederschelde' voor de lozing van het bemalingswater.
- De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

Inrichtingsnummer 20251114-0066: Warmtepomp Brabantdam

- Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.
- 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-energieskundige overeenkomstig VLAREL.
- De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden 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. Een logboek moet bijgehouden worden.
- Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden
 - Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden;
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien;
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
2° het betrokken publiek;
3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_03512 - OMV_2025130982 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 8 wooneenheden met de exploitatie van 9 warmtepompen, een commerciële dienstverlening en een ondergrondse parkeergarage en de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van kelder en ondergrondse parking - met openbaar onderzoek - Brabantdam, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025130982

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_Brabantdam 72-74_G_B_01_Voorgevel.pdf	BHbC3/PQIM2TkWCn0WbOSw==
BA_Brabantdam 72-74_G_B_02_Achtergevel.pdf	S1WSyHDYFwFOJZPveJ/GAw==
BA_Brabantdam 72-74_G_N_01_Voorgevel Brabantdam.pdf	tK6anMjNORgG6UDmee7OIA==
BA_Brabantdam 72-74_G_N_02_Achtergevel Hoofdgebouw.pdf	5AvmqMZivvqKZbc6zllwiA==
BA_Brabantdam 72-74_G_N_03_Achtergevel Waterkant.pdf	bmIMJc5TXF1//nTylA2qDQ==
BA_Brabantdam 72-74_G_N_04_Zijgevel Waterkant.pdf	yJBab6gYoO83L0cEPxXUtw==
BA_Brabantdam 72-74_G_V_01_Voorgevel.pdf	ib+752FqKsPQkHhago2Whg==
BA_Brabantdam 72-74_G_V_02_Achtergevel A.pdf	5cSLhu0TYbhFnpUfjqeTkw==
BA_Brabantdam 72-74_G_V_03_Achtergevel B.pdf	VNJufTmbU81oMjOu15tMvQ==
BA_Brabantdam 72-74_G_V_04_Achtergevel C.pdf	tZg0gf+hjuscLd152Zq/cg==
BA_Brabantdam 72-74_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	mP23j1bDt36ygS9d+6aeBA==
BA_Brabantdam 72-74_I_N_01_Inplantingsplan.pdf	pz1dDoxfMc08dfKpFJ4zWg==
BA_Brabantdam 72-74_I_V_01_Inplantingsplan.pdf	IchN8AnaUiAVzbwE9t+15Q==
BA_Brabantdam 72-74_L_B_01_Legende.pdf	6QF7qYtMdB1RSZzZO9c0Sw==

BA_Brabantdam 72-74_L_N_01_Legende.pdf	bpB2ateYLy17gGdp5n/P5Q==
BA_Brabantdam 72-74_L_V_01_Legende.pdf	WWpDpD+Vjkjyau/K92BclA==
BA_Brabantdam 72-74_P_B_01_Verdieping -1.pdf	9tKm5n84OLplaiZVmehwzA==
BA_Brabantdam 72-74_P_B_02_Verdieping +0.pdf	ZHvu0qxwl/n7RLIKi7UH4g==
BA_Brabantdam 72-74_P_B_03_Verdieping +1.pdf	2zgi/sRRHIVAef4CuRC/og==
BA_Brabantdam 72-74_P_B_04_Verdieping +2.pdf	nQq7T1ENKGGEEucYv+wVC0A==
BA_Brabantdam 72-74_P_B_05_Verdieping +3.pdf	hklpcU0dWEc9XVehEDJFag==
BA_Brabantdam 72-74_P_N_01_Verdieping -1.pdf	5DCrNhm2ccKWBf3OTuMilQ==
BA_Brabantdam 72-74_P_N_02_Verdieping +0.pdf	eMVkJhL0xgjCDcuJAH6Yog==
BA_Brabantdam 72-74_P_N_03_Verdieping +1.pdf	/iKCgicQoPjbQ88B+tJe8A==
BA_Brabantdam 72-74_P_N_04_Verdieping +2.pdf	jf+vJ60TrUkmCVvt1vfvyA==
BA_Brabantdam 72-74_P_N_05_Verdieping +3.pdf	oUhsEo+yGtO246s2rrp2xg==
BA_Brabantdam 72-74_P_N_06_Verdieping +4.pdf	uGNqADtiER4UR2w70dUQ4Q==
BA_Brabantdam 72-74_P_N_07_Verdieping +5 dakplan.pdf	QMy/27OpYBdG3CA71qou6A==
BA_Brabantdam 72-74_P_V_01_Verdieping -1.pdf	O//B4I5d3TZGizlioTzPCg==
BA_Brabantdam 72-74_P_V_02_Verdieping +0.pdf	6RG3sv07NKTyKELJ6Knnmw==
BA_Brabantdam 72-74_P_V_03_Verdieping +1.pdf	AykeLVy6rTSitZY9hV2MHA==
BA_Brabantdam 72-74_P_V_04_Verdieping +2.pdf	pJeZ+IHrXJ8n2DIwaLFqyA==

BA_Brabantdam 72-74_P_V_05_Verdieping +3.pdf	5vhuu++++2GzDfYtMibbdw==
BA_Brabantdam 72-74_P_V_06_Verdieping +4.pdf	JdXMwQiAsPq2v2RXdCmVdA==
BA_Brabantdam 72-74_P_V_07_Dakenplan.pdf	5gFIIXSovW1XoQ9r3tLrZg==
BA_Brabantdam 72-74_S_N_01_Snede AA.pdf	qeIE7WzT6tflyg1IX0ixDg==
BA_Brabantdam 72-74_S_N_02_Snede BB.pdf	v4v+he7qB7xEgyJMNEIaVA==
BA_Brabantdam 72-74_S_V_01_Snede AA'.pdf	r7yPzZKRalxHxMKwRiKy1w==
BA_Brabantdam 72-74_S_V_02_Snede BB'.pdf	n3STLZeKIUqXCSeCsF19VQ==
BA_Brabantdam 72-74_T_B_01_Terreinprofiel T1.pdf	vvJpP3kuMQinZGhayestvA==
BA_Brabantdam 72-74_T_B_02_Terreinprofiel T2.pdf	7nnxMnAhWXNcAp5/zeLnfG==
BA_Brabantdam 72-74_T_N_01_Terreinprofiel T1.pdf	ULOU2N9KuumLwLBfhZRqPw==
BA_Brabantdam 72-74_T_N_02_Terreinprofiel T2.pdf	Mm0oT21Ni97d075uqa8F9Q==
BA_Brabantdam 72-74_T_V_01_Terreinprofiel AA'.pdf	bulSQV+rv6MMoA8ij4viKw==
BA_Brabantdam 72-74_T_V_02_Terreinprofiel BB'.pdf	WqxbDSz6ETcTs5csALKs0g==