



2026_CBS_05171 OMV_2025075457 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden met functiewijziging, het wijzigen van het aantal woongelegenheden en het exploiteren van een wellness, gastenverblijf en horecazaak - met openbaar onderzoek - Brabantdam en Schepenenvijverstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, 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?

Abdelmounaim Boukhliaf met als contactadres Broekkantstraat 12, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025075457) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 oktober 2025.

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

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden met functiewijziging, het wijzigen van het aantal woongelegenheden en het exploiteren van een wellness, gastenverblijf en horecazaak
- Adres: Brabantdam 104-122A en Schepenenvijverstraat 14, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 1978A, 1978B, 1979M, 1979K, 1979N en 1980C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 maart 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het project is gelegen langsheen de Brabantdam in de Gentse binnenstad, evenals een aanpalend perceel in de Schepenenvijverstraat. De omgeving wordt gekenmerkt door een dense stedelijke context met gesloten bebouwing van drie tot vijf bouwlagen, waarbij de gelijkvloerse verdiepingen hoofdzakelijk een economische of commerciële invulling kennen en de bovenliggende verdiepingen historisch een woonfunctie hebben. Rechts aanpalend bevindt zich de Vanderdonckdoorgang, in de volksmond gekend als het “glazen straatje”. De panden zijn gelegen binnen woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het geldende gewestplan en maken deel uit van het BPA Binnenstad – Deel Zuid, meer bepaald de verwevingszone.

De bebouwing aan de zijde van de Brabantdam is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: [Burgerhuizen | Inventaris Onroerend Erfgoed](#): *“Huizen van vier bouwlagen met lijstgevel voorzien van gecementeerd parement, opgetrokken in twee fasen binnen een korte tijdspanne, nummer 104-106 en nummer 108-116 daterend van circa 1929, nummer 118-122 volgens archiefphoto's gebouwd ter vervanging van een trapgevel in 1931”*. De opname op de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde.

Dit pand heeft op de verdiepingen haar erfgoedwaarde behouden (gevelbeeld). Het interieur werd niet bezocht, de erfgoedwaarde ervan is dus niet gekend. Het gelijkvloers van het pand werd in het verleden reeds grondig verbouwd en heeft geen erfgoedwaarde meer. Ook de straatgevel werd ter hoogte van het gelijkvloers op een storende manier aangepast.

De woning aan de zijde Schepenenvijverstraat is eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als onderdeel van een voormalige fabriekssite: [Fabrieksgebouw en stadswoning | Inventaris Onroerend Erfgoed](#): *“Fabrieksgebouw afgedekt met zadeldak, daterend uit begin 20ste eeuw. Geknikte lijstgevel van drie bouwlagen, links geflankeerd door een woongedeelte met gecementeerde art-decogevel”*. De opname op de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale, historische en industrieel-archeologische waarde. Dit pand heeft haar erfgoedwaarde behouden (gevelbeeld). Het interieur werd niet bezocht, de erfgoedwaarde ervan is dus niet gekend.

Tussen de hoofdgebouwen aan beide straatzijden bevinden zich nog enkele bijgebouwen. Een eerste bijgebouw (bestaande cinemazaal) heeft sheddaken en had oorspronkelijk een industriële functie. Vermoedelijk hoorde dit gebouw bij het achtergelegen fabriekspand in de Schepenenvijverstraat ([Fabrieksgebouw en stadswoning | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)). De erfgoedwaarde van dit gebouw schuilt in de volumetrie en de industriële functie. Een tweede bijgebouw (voormalige stal) werd wederrechtelijk gesloopt. Dit was oorspronkelijk een gebouw met trapgevel en had erfgoedwaarde als onderdeel van de fabriek in de Schepenenvijverstraat.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een aaneengesloten gebouwencomplex binnen het bestaande bouwvolume, in combinatie met functiewijzigingen en het aanpassen van de interne organisatie van de gebouwen. De bestaande situatie bestaat uit handelspanden en een voormalige cinemazaal op het gelijkvloers, met daarboven meerdere appartementen, aangevuld met achterbouwen en bijgebouwen in de tuinzone. De aanvraag voorziet in het herbestemmen van het volledige complex naar een hotelconcept met bijhorende functies, met inbegrip van een wellness (dagrecreatie) en een horecazaak op het gelijkvloers. De woonfunctie wordt volledig opgeheven, met uitzondering van één entiteit die wordt ingericht als conciërgewoning, functioneel verbonden aan het hotel.

Op het gelijkvloers wordt de voormalige cinemazaal verbouwd tot een wellnessruimte met onder meer zwembad, sauna's, jacuzzi, massage- en relaxruimtes. Aan de straatzijde wordt een centrale inkom met receptie ingericht, die zowel dienstdoet voor het hotel als voor de wellness. De vroegere handelsruimtes gelijkvloers worden samengevoegd en ingericht als horecazaak met zitplaatsen, waarbij interne doorbraken worden gerealiseerd om een functionele samenhang te creëren tussen receptie en restaurant. Daarnaast worden op het gelijkvloers diverse ondersteunende functies ingericht, zoals sanitair, personeelsruimtes, bergingen en circulatieruimtes. De bestaande traphallen blijven behouden en vormen de ontsluiting naar de bovenliggende verdiepingen.

Op de verdiepingen worden de bestaande appartementen heringericht tot hotelsuites en hotelkamers, gespreid over een tussenverdieping (+0,5) en de eerste tot en met de derde verdieping. In totaal worden veertien hotelkamers of -suites gerealiseerd, met een maximale capaciteit van 34 verblijvende gasten. Op de bovenste verdieping wordt één appartement ingericht als conciërgewoning, dat deel uitmaakt van het hotelprogramma. De ontsluiting van de hotelkamers gebeurt via de bestaande traphallen, die intern worden gekoppeld aan de gemeenschappelijke circulatie op het gelijkvloers.

In de tuinzone worden meerdere bestaande constructies afgebroken, waaronder een achterbouw en een bijgebouw, waardoor de bebouwde oppervlakte wordt verminderd. De tuin wordt grotendeels onthard en opnieuw ingericht als groenzone, met beperkte functionele verharding in de vorm van stapstenen voor circulatie en vluchtwegen. Ondergronds worden technische voorzieningen voorzien, waaronder een regenwaterput en buffervoorzieningen in functie van de wellnessinstallaties. Er wordt geen recreatief gebruik van de tuin voorzien in functie van hotel of horeca.

Aan de buitenzijde blijven de straatgevels in hoofdzaak behouden. Het gelijkvloerse schrijnwerk wordt aangepast in functie van de nieuwe invulling, met het vervangen van bestaande inkomdeuren door vaste raamvlakken waar deze geen toegang meer verschaffen. Aan de achtergevels worden nieuwe raam- en deuropeningen voorzien ten behoeve van de wellness en de hotelkamers. In functie van de brandveiligheid worden bijkomende voorzieningen getroffen, waaronder kooiladders als secundaire vluchtwegen.

Tot slot omvat de aanvraag het inrichten van een fietsenstalling met veertien plaatsen in het pand gelegen aan de Schepenenvijverstraat. Dit perceel staat via een interne verbinding in

relatie tot het hoofdgebouw en wordt gebruikt door personeel en bezoekers van het hotel en de wellness.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van een wellness, gastenverblijf en horecazaak.

De wellness beschikt over een binnenzwembad, een jacuzzi, een massagekamer, sauna's, hammam, douches en een relaxhoek. De wellness is niet louter toegankelijk voor de gasten die in de gastenkamers verblijven, maar wordt voor publiek opengesteld.

Volgende ingedeelde activiteiten worden aangevraagd:

- * Lozen van bedrijfsafvalwater van de wellness (rubriek 3.4.1°b)
- * Exploiteren van een binnenzwembad en een jacuzzi (rubrieken 32.8.1.1°a) en 32.8.1.2°)
- * Warmtepomp zwembad en koeltogen horecazaak (rubriek 16.3.2°a)
- * Opslag van gevaarlijke producten voor reiniging zwembad (rubriek 17.4).

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.1°b)	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (tot en met 2m ³ /u) Lozing van bedrijfsafvalwater door gebruik en reiniging zwembad, max. 0,5m ³ /u en 250m ³ /jaar klasse 2 Nieuw	0,5m ³ /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepomp zwembad 5 kW; koeltogen horecazaak 2 x 1,5 kW klasse 3 Nieuw	8 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 Opslag van 150 liter diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (bidons van 25 liter), zijnde desinfectie- en oxidatiemiddelen, vlokmiddelen en PH-correctiemiddelen zwembad evenals onderhouds- en reinigingsproducten klasse 3 Nieuw	150 liter
32.8.1.1°a)	zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte tot 50m ² zwembad 5 x 3m klasse 3 Nieuw	18m ²
32.8.1.2°	hot whirlpools, dompelbaden, plonsbaden jacuzzi klasse 3 Nieuw	5,15m ²

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 03/04/2025 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden met functiewijziging en het wijzigen van het aantal woonegelegenheden. (OMV_2024132946)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 26/03/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui en het uitbreiden en verbouwen van de winkelruimte. (Litt. B-2-73)
- Op 21/01/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de benedenverdieping tot het inrichten van een bioscoopzaal met toegang. (Litt. B-29-73)
- Op 20/09/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkel met magazijn na het slopen van een bijgebouw. (1984/666)
- Op 13/02/1985 werd een vergunning afgeleverd voor uitvoeren van wegen- en rioleringswerken. (1984/1466)
- Op 07/11/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelgalerij. (1985/1066)
- Op 11/12/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van winkelruimtes. (1986/1156)
- Op 08/06/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van 2 handelspanden tot 1 handelspand. (2000/408)
- Op 12/12/2003 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van de voorgevel (voorstel tot regularisatie). (2002/718)
- Op 28/04/2011 werd een weigering afgeleverd voor het renoveren van 6 bestaande appartementen. (2011/82)
- Op 07/10/2011 werd een vergunning afgeleverd voor een functiewijziging van een handelspand naar handel + horeca. (2011/632)
- Op 24/11/2011 werd een vergunning afgeleverd voor renoveren van 2 x 3 appartementen. (2011/649)

stedenbouwkundig misdrijf

Er werd op 17/10/2023 het volgende vastgesteld:
het niet vrijstaand bijgebouw achteraan huisnummer 116 is deels gesloopt:

- de volledige dakconstructie is verwijderd.
- de houten balken (roostering) zijn verwijderd.
- de muren zijn gedeeltelijk gesloopt.

Er werd op 20/10/2023 een aanmaning verstuurd voor:

- Het indienen van een regularisatiedossier.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 12 mei 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 19 mei 2026 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Op 12 mei 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van de Brandweer van 31 maart 2026. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld, met opmerkingen van Brandweer.

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

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

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

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 19 mei 2026. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 19 mei 2026 onder ref. 069908-011OMG/DA/2026: *BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)** afgeleverd op 31 maart 2026 onder ref. KAGA/BG/TD/124056/54143: *Dit advies kadert in de procedure voor de aanvraag tot omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 6 OVD.*

A Juridisch kader

VMM baseert zich voor dit advies op:

- het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (omgevingsvergunningendecreet OVD) en het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 (omgevingsvergunningenbesluit);
- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;
- het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 in het Waterwetboek, dat uitvoering geeft aan de kaderrichtlijn Water 2000/60/EG waarin wordt bepaald dat de nodige maatregelen moeten genomen worden om achteruitgang van de toestand te voorkomen en een goede oppervlaktewatertoestand te bereiken tegen eind 2015 onder voorbehoud van de mogelijke afwijkingsregimes; Vlaanderen heeft momenteel gebruik gemaakt van art. 4.4 van de KRW dat termijnverlenging mogelijk maakt voor het bereiken van een goede oppervlaktewatertoestand.
- het besluit van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);
- het besluit van 1 juli 2022 van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas (2022-2027), met inbegrip van het maatregelenprogramma bij de stroomgebiedbeheerplannen, de herziene zoneringsplannen en de gebiedsdekkende uitvoeringsplannen;
- het besluit van 15 juni 2021 van het afdelingshoofd bevoegd voor de kern "Adviseren Afvalwater en Grondwater" houdende delegatie van bevoegdheden aan de personeelsleden van de afdeling;
- De impactbeoordeling voor de lozing van bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen', vastgelegd als bijlage bij het maatregelenprogramma bij de stroomgebiedbeheerplannen en waarin de uitgangsprincipes worden vastgesteld inzake de lozing van gevaarlijke stoffen via bedrijfsafvalwater en de impact van industriële puntlozingen op het ontvangende waterlichaam wordt beoordeeld in functie van de kaderrichtlijn water en het Wezerarrest, aangepast met ingang van 1 juni 2025;
- het besluit van 21 februari 2014 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de regels inzake het lozen van bedrijfsafvalwater op een openbare rioolwaterzuiveringsinstallatie;

B. Situatieschets

Voorwerp van de omgevingsaanvraag betreft een aanvraag tot verbouwen en uitbreiden met functiewijziging en het wijzigen van het aantal woonegelegenheden op de site Brabantdam 104-122a, met bijhorend de exploitatie van een wellness, gastenverblijf en horecazaak.

De wellness beschikt over een binnenzwembad, een jacuzzi, een massagekamer, sauna's, hamman, douches en een relaxhoek.

I. Procedurele antecedenten

Het dossier bevindt zich in eerste aanleg.

II. Aanvraag

Volgende activiteiten zijn in vlarem ingedeeld:

- * Lozen van bedrijfsafvalwater wellness = rubriek 3.4.1b
- * Exploiteren van binnenzwembad en jacuzzi = rubriek 32.8.1.1a en 32.8.2
- * Warmtepomp zwembad en koeltogen horecazaak= 16.3.2A
- * Opslag van gevaarlijke producten voor reiniging zwembad = 17.4

III. lozingssituatie

De inrichting is gelegen in centraal gebied, de ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Gent.

Het betreft een gemengd stelsel.

C. Beoordeling door VMM

Huishoudelijk afvalwater

Het debiet van het huishoudelijk afvalwater bedraagt minder dan 600m³/jaar (300m³/jaar) en is dus niet indelingsplichtig.

Het wordt geloosd op de openbare riolering.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt voor het lozen van bedrijfsafvalwater volgende rubriek aan:

- rubriek 3.4.1.b: het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de in bijlage 2C bij titel II van het Vlarem bedoelde gevaarlijke stoffen bevat (in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria, vermeld in kolom 'indelingscriteria GS (gevaarlijke stoffen)' van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van titel II van het Vlarem, met een debiet tot en met 2m³/uur, wanneer het bedrijfsafvalwater één of meer gevaarlijke stoffen hoger dan voormelde concentraties bevat;

Het debiet van het bedrijfsafvalwater bedraagt 0,5m³/uur – 1m³/dag - 250m³/jaar en bestaat uit spoelwater van de filter (geraamd op 3m³/week), het waterverlies door de verschillende zwemmers (30 liter vers water/bader - conform de Vlarem), klokrooster/ lijngoten in wellnessruimte met oa reinigingswater van de verschillende ruimtes), afvalwater wasmachine wellness, beperkte sanitaire installatie in de wellness (zijnde een lavabo, een uitgietbak en een doucheruimte met 2 douchekoppen).

Gelet op de BBT-EMIS-studie 2000 (zwembaden) waarin gesteld wordt dat voor volgende parameters volgende waarden haalbaar zijn:

- AOX: 0,6 mg/l

Controle inrichting - meetprogramma

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlarem II.

De verschillende stromen worden ondergronds gecollecteerd en samengebracht ter hoogte van de verzamelput op de binnenkoer achteraan (zie rioleringsplan). Van daaruit wordt het naar de openbare riolering gebracht. Een controleput na de verzamelput wordt voorzien teneinde een staal te kunnen nemen en de stroom apart te kunnen bemonsteren van sanitair afvalwater dat verderop via dezelfde aansluiting naar de straat geloosd wordt.

ADVIES WATER

De VMM-Advisering Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van 0,5m³/uur – 1m³/dag - 250m³/jaar bedrijfsafvalwater met 2C stoffen op de openbare riolering, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op riool.

Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

- AOX : 0,6 mg/l

De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 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.

De detergents die het bedrijf gebruikt, moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergents. Het bedrijf houdt de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar voor de toezichhoudende overheid.

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van VlareM II.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden 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 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 referentie toegelaten bouwhoogte (in meter), verwevingszone en zone voor nachtbars en aanverwante activiteiten.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften.

Gevraagde afwijkingen (machtigingen)

1. Afwijking op artikel 2.7 – Verwevingszone: verplichte woonfunctie

Artikel 2.7 *Verwevingszone* bepaalt dat wonen een **verplichte bestemming** vormt die **minstens 30% van de bruto-vloeroppervlakte** moet innemen. Het artikel voorziet expliciet dat **het opgelegde aandeel kan verminderd worden of volledig kan vervallen mits machtiging**.

Aangevraagde afwijking

De aanvraag voorziet **geen woonfunctie meer** in het gebouwencomplex, met uitzondering van één conciërgewoning die functioneel deel uitmaakt van het hotel en eveneens als verblijfsrecreatie wordt beschouwd. Het verplichte aandeel wonen van 30% wordt bijgevolg **niet gerealiseerd**.

Motivering vanuit de beschrijvende nota

In de nota wordt gemotiveerd dat:

- het gebouw integraal wordt ingericht als **hotel met wellness en horeca**, met een duidelijk afgebakend en centraal beheerd programma;
- een vermenging van woonfunctie met hotel- en wellnessgebruik binnen hetzelfde gebouw **niet wenselijk is** omwille van beheersbaarheid, interne circulatie en mogelijke hinder;
- de panden niet gekend staan als te beschermen eengezinswoningen, maar historisch hoofdzakelijk kleine huurappartementen bevatten;
- door het volledig loslaten van de woonfunctie een **duidelijke functionele leesbaarheid** ontstaat van het complex en een betere werking van het hotelconcept mogelijk wordt.

Toetsing aan de VCRO

De gevraagde afwijking kadert binnen **artikel 4.4.1, §2 VCRO**, dat toelaat om bij stedenbouwkundige voorschriften van een BPA **gemotiveerd af te wijken**, voor zover:

- de afwijking uitdrukkelijk in het plan is voorzien (machtigingsbepaling);
- de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

Aangezien artikel 2.7 zelf voorziet dat het verplichte aandeel wonen **kan vervallen mits machtiging**, is de afwijking juridisch mogelijk binnen het BPA-kader en valt zij onder het reguliere afwijkmingsmechanisme van de VCRO.

2. Afwijking op artikel 3.3.4.2 – Tuinen in verwevingszone: verhardingspercentage BPA-artikel

Artikel 3.3.4.2 bepaalt dat in de verwevingszone:

- **maximum 50%** van de tuinzone bebouwd of verhard mag zijn;
- **minimum 25%** van de tuinooppervlakte onverhard moet worden ingericht. Het artikel voorziet dat **bebouwings- en verhardingspercentages mits machtiging kunnen aangepast worden**, in functie van contextualiteit en kwaliteitsverhoging van het binnengebied.

Aangevraagde afwijking

In de tuinzone worden **stapstenen** voorzien als functionele circulatie tussen achterdeuren en vluchtwegen. Hierdoor wordt een beperkte bijkomende verharding aangebracht, bovenop de reeds bestaande overschrijding van het maximale verhardingspercentage.

Motivering

- de bestaande tuin was volledig verhard en in de nieuwe toestand grotendeels wordt **onthard**;
- door de sloop van bijgebouwen en achterbouwen een aanzienlijk groter groenaandeel ontstaat;

- de stapstenen zijn noodzakelijk voor **functionele circulatie**, onderhoud en veiligheid;
- zonder deze beperkte verharding bij intensief gebruik moddervorming en ontoegankelijkheid zouden ontstaan.

Toetsing

De afwijking aanvaardbaar en een afwijking conform **artikel 4.4.1 VCRO** is :

- het BPA expliciet machtiging toelaat voor aanpassing van verhardingspercentages;
- de afwijking gepaard gaat met een **globale kwaliteitsverbetering** van het binnengebied (ontharding, vergroening);
- de afwijking beperkt en functioneel gemotiveerd is.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

- **Artikel 3.6: Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA)**

Dit artikel stelt de plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing: De aanvraag heeft geen septische put voorzien. 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

In bijzondere voorwaarden wordt opgelegd een septische put te voorzien.

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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Het totale dakoppervlakte bedraagt circa 545,5m². Strikt genomen moet hiervoor 54.500 liter aan regenwaterput voorzien worden. Van deze oppervlakte is 15,6m² nieuw dakoppervlakte, toch gezien ze werken uitvoeren aan de riolering moet de gehele dakoppervlakte mee in rekening gebracht worden. Er worden geen groendaken voorzien. Er wordt een capaciteit van 10.000 liter aan nieuwe regenwaterput voorzien.

Deze inhoud is niet toereikend. Het is echter praktisch niet haalbaar om een grotere put te voorzien gezien de beperkte oppervlakte aan buitenruimte. Bijkomend vergroot de onverharde ruimte waardoor er betere natuurlijke infiltratie mogelijk is. Er wordt verwacht bij 14 kamers dat

het hergebruik ook voldoende hoog is. Daardoor zou een grotere capaciteit ook niet verantwoord zijn.

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.

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

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

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

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

Het huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater wordt geloosd in de openbare riolering van de Brabantdam die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 maart 2026 tot en met 8 april 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de gevraagde afwijking van het BPA (minimaal 30% wonen). De buurt ervaart al druk door niet-residentiële functies en de bijhorende overlast (o.a. prostitutie, verkeer, afval). De omzetting naar een hotel zou die problemen verergeren: hotelgasten verblijven kort, zorgen voor meer (nachtelijk) verkeer en dragen minder bij aan sociale controle dan vaste bewoners.

Daarnaast komen er binnenkort extra studentenkamers in de buurt, wat de balans verder doet doorslaan ten nadele van wonen en de nachtrust. In plaats van meer hotelkamers is er nood aan meer permanente bewoners om het sociaal weefsel te versterken.

De stelling dat woningen leegstonden wordt betwist: bewoonde appartementen zijn recent omgevormd tot hotel/Airbnb. Bovendien wordt het pand al uitgebaat als hotel zonder vergunning en ondanks eerdere weigeringen en negatieve adviezen (o.a. brandweer), en werden er al (structurele) werken uitgevoerd zonder toestemming. Dit ondermijnt het vertrouwen in de aanvraag en de gedane beloftes.

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

Op basis van de aangeleverde informatie in deze aanvraag kan geoordeeld worden dat de gevraagde functies inpasbaar zijn in de omgeving. De kamers zijn beperkt tot 14 waardoor de schaal als beperkt te beschouwen is.

De omgeving wordt gekenmerkt als diverse buurt. Het bijzonder plan van aanleg bestendigt dit ook met de voorgeschreven bestemmingen. Een hotelfunctie draagt bij aan een gunstige

dynamiek van de omgeving vanuit stedenbouwkundig oogpunt.
Er is geen informatie voorhanden dat er vandaag reeds onrechtmatig gebruik aanwezig is.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Economische plint en kernwinkelgebied

De aanvraag behoudt een actieve, publieksgerichte plint. Op het gelijkvloers worden de voormalige handelsruimtes samengevoegd tot één horecazaak met zitplaatsen en ondersteunende functies. Daarnaast wordt aan de straatzijde een vergrote onthaal- en receptieruimte georganiseerd die zowel het hotel als de wellness bedient. Door interne doorbraken wordt de samenhang tussen de gelijkvloerse functies versterkt en ontstaat een meer leesbare interne circulatie, waarbij de publieksfuncties op het gelijkvloers geconcentreerd worden.

Toeristische logies en toeristisch ontwikkelingsgebied

De verblijfsfunctie wordt als hotelconcept ingericht met 14 kamers/suites en een conciërgefunctie, met een maximale bezetting van 34 gasten. De logies worden gespreid over de tussenverdieping (+0,5) en de eerste tot en met derde verdieping. Het gelijkvloers voorziet een centrale receptie/lobby, terwijl het restaurant mee wordt ingezet voor ontbijt- en maaltijdmomenten voor hotelgasten. De woonfunctie als autonome, afzonderlijke woonbestemming blijft niet behouden binnen het complex; de conciërgerie wordt functioneel gekoppeld aan de hoteluitbating.

Wellness (dagrecreatie)

De wellness wordt ondergebracht in de voormalige cinemazaal en omvat onder meer een binnenzwembad, jacuzzi, sauna's, douches, massage- en relaxruimtes, met bijhorende technieken. De organisatie vertrekt vanuit het onthaal aan de straatzijde, met interne doorgang naar de achterliggende wellnessfuncties. Er is bijkomend een relaxruimte voorzien die intern toegankelijk is. Door de keuze voor één onthaalpunt worden hotel- en wellnessbezoekers gebundeld in dezelfde ontvangstzone, wat de werking en de circulatie structureert.

Functieverweving en beheerbaarheid

De combinatie van horeca, dagrecreatie en verblijfsrecreatie is in een dense binnenstedelijke context mogelijk, maar vereist een duidelijke planopbouw en een beheerbaar circulatiesysteem. In deze aanvraag worden de publieksfuncties op het gelijkvloers georganiseerd en worden de logiesfuncties op de verdiepingen ontsloten via de bestaande traphallen die vanuit een gemeenschappelijke gelijkvloerse ruimte bereikbaar zijn. De interne verbinding tussen onthaal en restaurant draagt bij tot een meer coherent gelijkvloers geheel. De beheerbaarheid hangt in belangrijke mate samen met de concrete uitwerking van toegangscontrole, scheiding publiek/privaat en signalisatie, en met de exploitatievoorwaarden die gekoppeld worden aan gebruiksuren, toezicht en het vermijden van hinder.

Binnengebied en buitenruimte (tuin)

Het binnengebied wordt heringericht met focus op ontharding en vergroening. Een bestand bijgebouw dat deels zonder vergunning gesloopt werd, wordt volledig afgebroken en niet heropgebouwd. Ook een achterbouw/gang wordt gesloopt om bijkomende tuin- en groenzone te creëren. De tuin wordt grotendeels vrijgemaakt van verharding en opnieuw ingericht als

groenzone. Enkel een beperkte functionele verharding in de vorm van stapstenen wordt voorzien voor circulatie tussen deuren en voor personeels- en vluchtwegcirculatie. Ondergronds worden technische voorzieningen geplaatst (onder meer regenwateropslag en buffervoorzieningen ten behoeve van de wellness). De tuin wordt niet ingericht als publieksruimte of terras voor hotel of horeca. Deze keuzes verminderen het beslag van constructies en verharding in het binnengebied en versterken het groene karakter.

Straatbeeld en erfgoedcontext

De ingrepen aan de straatzijde richten zich op een meer coherent gevelbeeld op het gelijkvloers. Het schrijnwerk en de puien worden aangepast met vitrines en toegangen die de commerciële plint leesbaar maken. Bepaalde vroegere inkomdeuren die niet langer als toegang functioneren, worden vervangen door vaste glaspartijen zodat het gelijkvloers als één geheel wordt ervaren. Aan de achterzijde worden raam- en deuropeningen aangepast, voornamelijk in functie van daglichttoetreding en relatie met de tuin, in het bijzonder bij de wellness.

Mobiliteit, parkeren en logistiek

De locatie in het stedelijk centrum heeft een uitgesproken sterk bereikbaarheidsprofiel voor voetgangers en fietsers en is goed ontsloten door het openbaar vervoer. Het project voorziet geen autoparkeerplaatsen op de site. Voor fietsparkeren wordt een oplossing voorzien op Schepenvijverstraat 14 met 14 plaatsen, bedoeld voor personeel en (een deel van) de bezoekers van hotel en wellness, en er wordt een functionele relatie tussen beide locaties georganiseerd via een korte looproute/poortverbinding. Leveringen worden georganiseerd met bestelwagens, waarbij een inpannige/afgeschermdde laad- en losruimte aan Schepenvijverstraat 14 wordt ingezet zodat hinder op het openbaar domein wordt beperkt.

Aandachtspunt is de kwaliteit en bruikbaarheid van de fietsenstalling: de maatvoering en het stallingstype moeten zodanig uitgewerkt worden dat comfortabel en veilig gestald kan worden, inclusief ruimte voor buitenmaatse fietsen. Het gebruik dient praktisch te verlopen via een voldoende toegankelijke doorgang, met adequate verlichting, mogelijkheden om fietsen te verankeren en waar relevant laadmogelijkheden voor elektrische fietsen. De doorgang naar de fietsenstalling moet steeds gevrijwaard blijven, ook wanneer de logistieke zone gelijktijdig gebruikt wordt. Daarnaast verdient de werforganisatie bijzondere aandacht in een binnenstedelijke context (routes, voertuigtypes, contactname en afstemming met de Stad voor de start van de werken).

Conclusie goede ruimtelijke ordening

De aanvraag werkt een eenduidig binnenstedelijk concept uit met een actieve commerciële plint (horeca en onthaal), een wellnessfunctie in de voormalige cinemazaal en toeristisch logies op de verdiepingen, aangevuld met conciërgerie. De interne organisatie van het gelijkvloers en de centralisatie van het onthaalpunt vergroten de leesbaarheid van circulatie en functioneren. In het binnengebied wordt ingezet op sloop en ontharding, waardoor de openruimtekwiteit en het groene karakter toenemen. De mobiliteitswerking steunt op de centrale ligging, het ontbreken van autoparkeren op de site, het voorzien van fietsparkeren op korte afstand en het organiseren van leveringen op privaat terrein.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

Naast huishoudelijk afvalstoffen (zoals glas, PMD, papier en rest) wordt er ook een beperkte hoeveelheid keukenafval geproduceerd van de hotelkamers en de horecazaak. Deze voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Volgens de aanvraag zullen alle afvalstoffen in de daarvoor voorziene afvalcontainers opgeslagen worden. De ophaling zal op frequente basis gebeuren waardoor er nooit grote hoeveelheden afvalstoffen aanwezig zullen zijn. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect afvalwater

De inrichting is gelegen in centraal gebied. De ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Gent. Het betreft een gemengd stelsel.

Huishoudelijk afvalwater

Het debiet van het huishoudelijk afvalwater bedraagt maximaal 300m³/jaar. Een debiet lager dan 600m³/jaar is niet ingedeeld. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op de openbare riolering. De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van Afdeling 6.2.2. van Vlarem II.

Bedrijfsafvalwater

Rubriek 3.4.1°b) wordt aangevraagd voor het lozen van bedrijfsafvalwater met een maximaal debiet van 0,5m³/uur – 1 m³/dag – 250m³/jaar. Het bedrijfsafvalwater bestaat uit:

- * spoelwater van de filter (geraamd op 3m³/ week),
- * het waterverlies door de zwemmers (30 liter vers water/bader),
- * klokrooster/lijngoten in de wellnessruimte met o.a. reinigingswater van de verschillende ruimtes,
- * afvalwater van een wasmachine in de wellness,
- * beperkte sanitaire installatie in de wellness (lavabo, uitgietsbak en doucheruimte).

Het bedrijf vraagt volgende normen aan:

- * AOX: 0,6 mg/l
- * P tot: 10 mg/l

In de BBT-EMIS-studie 2024 (zwembaden) wordt gesteld dat voor de parameter AOX een lozingsnorm van 0,6 mg/l haalbaar is. Conform het advies van de VMM kan dan ook akkoord gegaan worden met de aangevraagde norm voor AOX.

Gezien de aard van het bedrijfsafvalwater, waarbij er ook een beperkt deel sanitair afvalwater en water van de wasmachine in de wellness mee geloosd wordt, wordt ook de lozingsnorm voor P tot toegestaan.

De verschillende stromen worden ondergronds gecollecteerd en samengebracht ter hoogte van de verzamelput op de binnenkoer achteraan. Van daaruit wordt het naar de openbare riolering

gebracht. Een controleput na de verzamelput wordt voorzien teneinde een staal te kunnen nemen en de stroom apart te kunnen bemonsteren van sanitair afvalwater dat verderop via dezelfde aansluiting naar de straat geloosd wordt.

Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

- AOX: 0,6 mg/l
- P tot: 10 mg/l

De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 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.

De detergents die het bedrijf gebruikt, moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergents. Het bedrijf houdt de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar voor de toezichthoudende overheid.

Het bedrijf dient te beschikken over een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van VlareM II.

Aspect hemelwater

Het hemelwater van het bedrijf wordt opgevangen in een hemelwaterput van 10 000 liter en hergebruikt voor enkele toiletten, de wasmachine bij de wellness en het begieten van de tuin.

Aspect badwater

De voorwaarden opgenomen in afdeling 5.32.8. van VlareM II dienen steeds nageleefd te worden.

Het water van het zwembad dient steeds te voldoen aan de kwaliteitsvereisten voor badwater. De exploitant dient steeds een register bij te houden van de metingen van de kwaliteitsvereisten, overeenkomstig artikel 5.32.8.1.9. van VlareM II. De overloop en backwash van het binnenzwembad dient op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Aspect bodem en grondwater

Alle opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (bidons van 25 liter) zijnde desinfectie- en oxidatiemiddelen, vlokmiddelen en PH-correctiemiddelen zwembad- evenals onderhouds- en reinigingsproducten moet ingekuipt zijn. Dit betekent dat ze ofwel in een ruimte moeten staan die in zijn geheel een vloestofdichte inkuiping vormt door het aanbrengen van een coating op de vloer en gecoate voldoende hoge randen ofwel moeten de gevaarlijke producten op een lekbak staan (rooster met een vloestofdichte bak onder, bvb. in metaal). Dit wordt opgenomen als opmerking.

De opslag van chemicaliën dient te gebeuren overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in artikel 5.32.8.1.6. van VlareM II.

Aspect lucht

Voor de verwarming van het zwembadwater wordt een warmtepomp met drijfkracht van 5 kW gebruikt. Het restaurant beschikt over 2 koeltogen met elk een drijfkracht van 1,5 kW.

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) 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.

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. Een logboek moet bijgehouden worden. Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect geluid

De warmtepomp en de technische installaties van het zwembad/wellness zijn mogelijke bronnen van geluidshinder. Er moeten steeds voldoende maatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen waarbij ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder van de warmtepomp 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
- * Voorzie lokale akoestische afschermingen rond het toestel
- * Gebruik 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.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 069908-011OMG/DA/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

3.4.1°b)	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (tot en met 2m ³ /u) Lozing van bedrijfsafvalwater door gebruik en reiniging zwembad, max. 0,5m ³ /u en 250m ³ /jaar Nieuw	0,5m ³ /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp zwembad (5 kW) en Koeltogen horecazaak (2 x 1,5 kW) Nieuw	8 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 Opslag van 150 liter diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (bidons van 25 liter), zijnde desinfectie- en oxidatiemiddelen, vlokmiddelen en PH-correctiemiddelen zwembad evenals onderhouds- en reinigingsproducten Nieuw	150 liter
32.8.1.1°a)	zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte tot 50 m ² Zwembad 5 x 3m Nieuw	18m ²
32.8.1.2°	hot whirlpools, dompelbaden, plonsbaden Jacuzzi Nieuw	5,15m ²

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025075457 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 verbouwen en uitbreiden met functiewijziging, het wijzigen van het aantal woonegelegenheden en het exploiteren van een wellness, gastenverblijf en horecazaak aan Abdelmounaim Boukhliaf gelegen te Brabantdam 104-122A en Schepenvijverstraat 14, 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 met inrichtingsnummer 20241205-0067 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.1°b)	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (tot en met 2 m ³ /u) Lozing van bedrijfsafvalwater door gebruik en reiniging zwembad, max. 0,5m ³ /u en 250m ³ /jaar Nieuw	0,5m ³ /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp zwembad (5 kW) en Koeltogen horecazaak (2 x 1,5 kW) Nieuw	8 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 Opslag van 150 liter diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (bidons van 25 liter), zijnde desinfectie- en oxidatiemiddelen, vlokmiddelen en PH-correctiemiddelen zwembad evenals onderhouds- en reinigingsproducten Nieuw	150 liter
32.8.1.1°a)	zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte tot 50m ² Zwembad 5 x 3m Nieuw	18m ²
32.8.1.2°	hot whirlpools, dompelbaden, plonsbaden Jacuzzi Nieuw	5,15m ²

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Erfgoed

VOORGEVEL

De panden aan beide straatzijdes zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Daarom kan een gedeeltelijke vrijstelling of afwijking van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat worden aangevraagd als dat nodig is om de erfgoedwaarde

van het pand in stand te houden. Deze afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Waardevolle en /of oorspronkelijk schrijnwerk en beglazing kunnen bijgevolg behouden blijven. Verlichtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar. De afwijking dient te worden gemeld in de startverklaring. De EPB-eisen voor de rest van het gebouw blijven van toepassing.

Het historische buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) van de straatgevel Brabantdam dient bij voorkeur behouden te blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer om bouwfysische of constructieve redenen vervanging noodzakelijk is, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.

INTERIEUR

De Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie Gent wenst erop te wijzen dat erfgoedwaarde niet enkel door het uitzicht van een pand wordt bepaald maar meerdere dimensies kent. Ook de structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zoals sierplafonds, schouwen, trappen, binnenschrijnwerk en dergelijke meer hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Deze elementen moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

Toerisme:

Aanmelding van het logies bij:

- Toerisme Vlaanderen
- Dienst Belastingen

De etalages mogen niet dichtgemaakt of afgeplakt worden.

Milieu aspecten

- Het afvalwater dat afkomstig is van de horecakeuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

- De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich bevinden op een hoogte van 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt. Daarnaast moet de uitlaat zich 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen bevinden die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden, alsook is een gedegen onderhoud van het systeem is noodzakelijk.

- Er dient voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien te worden zodat het afval inpandig kan worden opgeslagen. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

- Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating

Fietsparkeren

Het fietsparkeren in de tuin van Schepenenvijverstraat 14 dient te voldoen aan de maatvoering volgens de parkeerrichtlijnen.

(Er wordt specifiek gevraagd te werken met een hoog-laag-systeem om zo min. 1 plaats voor een buitenmaatse fiets te kunnen voorzien, wat gezien het doelpubliek nodig zal zijn.)

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 = 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 60cm 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 is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande).

Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het noodzakelijk om voorkeur te geven aan het plaatsen van een septische put t.o.v. een regenwaterput.

De overloop en backwash van het binnenzwembad dient op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Lozing bedrijfsafvalwater

De lozingsnormen voor volgende parameters zijn:

- AOX: 0,6 mg/l
- P tot: 10 mg/l

De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 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.

De detergents die het bedrijf gebruikt, moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergents. Het bedrijf houdt de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar voor de toezichthoudende overheid.

Het bedrijf dient te beschikken over een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlarem II.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 069908-011OMG/DA/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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 Milieunavigators, 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 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Mobiliteit

Het wordt aangeraden enkele comfortmaatregelen te voorzien m.b.t. het fietsparkeren, zodat het fietsgebruik verder gefaciliteerd wordt:

1. Voorzie dat de fiets-toegankelijkheid verloopt via één van de poortvleugels zelf i.p.v. via de bestaande deuropening in de poort.
2. Voorzie een overkapping zodat fietsen in alle weersomstandigheden droog blijven.
3. Zorg dat de fietsenberging voldoende verlicht wordt.
4. Regel enkele laadpunten voor elektrische fietsen.
5. Organiseer ankerpunten waaraan fietsen vastgemaakt kunnen worden.
6. Voorzie voldoende vrije ruimte in de overdekte ruimte, zodat logistieke voertuigen de doorgang van/naar de fietsenstalling niet blokkeren.

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 duidelijke bereikbaarheidscommunicatie. Hierbij kunnen bezoekers gewezen worden op de uitstekende bereikbaarheid via het openbaar vervoer of fiets.

De aanvrager meldt een samenwerking uit te werken met de fietsverhuurbedrijven uit de buurt. Dit wordt positief geëvalueerd en dient zeker aan bod te komen in deze bereikbaarheidsinformatie.

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor 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.

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).

Afval

Deze voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd.

Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Opslag gevaarlijke stoffen

Alle opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (bidons van 25 liter) moet ingekuipt zijn. Dit betekent dat ze ofwel in een ruimte moeten staan die in zijn geheel een vloeistofdichte inkuiping vormt door het aanbrengen van een coating op de vloer en gecoate voldoende hoge randen ofwel moeten de gevaarlijke producten op een lekbak staan (rooster met een vloeistofdichte bak onder, bvb. in metaal).

Warmtepomp en koelinstallaties

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.

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 lektheidcontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

Geluid

Er moeten steeds voldoende maatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burelen te voorkomen waarbij ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder van de warmtepomp 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
- * Voorzie lokale akoestische afschermingen rond het toestel
- * Gebruik 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 vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_05171 - OMV_2025075457 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden met functiewijziging, het wijzigen van het aantal woonegelegenheden en het exploiteren van een wellness, gastenverblijf en horecazaak - met openbaar onderzoek - Brabantdam en Schepenenvijverstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025075457

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_Fietsstaanplaatsen_G_N_2_1%_A3_SVS.pdf	Cqd5Zd+pciHOVgrSi1XOgQ==
BA_Fietsstaanplaatsen_G_B_1_1%_A3_SVS.pdf	LqCCsfNjK/0vUcMjEfS1lw==
BA_Fietsstaanplaatsen_G_B_2_1%_A3_SVS.pdf	W1PByGgudQ4Q5c1aVLo82g==
BA_Fietsstaanplaatsen_G_N_1_1%_A3_SVS.pdf	myGCZgvJBsjfFH8Ycjscdg==
BA_Fietsstaanplaatsen_I_B_1_0.5%_A3_SVS.pdf	87rXJYXEhZt5sGabsV3dw==
BA_Fietsstaanplaatsen_I_N_1_0.5%_A3_SVS.pdf	/uVrXEFXAINJ727VGWb2HA==
BA_Fietsstaanplaatsen_I_N_2_0.5%_A2_SVS.pdf	xg6iifv4fNKBUzKXNBryWQ==
BA_Fietsstaanplaatsen_L_N_1_A4_SVS.pdf	rjz8ZnamnOTDftU36VRA/A==
BA_Fietsstaanplaatsen_P_B_1_1%_A3_SVS.pdf	CM2EPvw6I45KDIhtGHx/ag==
BA_Fietsstaanplaatsen_P_B_2_1%_A3_SVS.pdf	ItvnbMxRJerSdEily8kMXA==
BA_Fietsstaanplaatsen_P_B_3_1%_A3_SVS.pdf	1HI5ZsygtJ7OCw9qVWDIhw==
BA_Fietsstaanplaatsen_P_B_4_1%_A3_SVS.pdf	xAln+BPHfMCiF6JY4xvl2Q==
BA_Fietsstaanplaatsen_P_N_1_1%_A3_SVS.pdf	vUCf2wyt3o8rV6snt/P9KQ==
BA_Fietsstaanplaatsen_P_N_2_1%_A3_SVS.pdf	wOMrtwxbPpDSZEDh+RkYhQ==
BA_Fietsstaanplaatsen_P_N_3_1%_A3_SVS.pdf	53GvzTGljAstS9iquk1BmQ==
BA_Fietsstaanplaatsen_P_N_4_1%_A3_SVS.pdf	a0jWtSxH8Wgqy7LDHcj/oA==
BA_Fietsstaanplaatsen_S_B_1_1%_A3_SVS.pdf	g1td+b2mnfX6C2xugHvJyw==
BA_Fietsstaanplaatsen_S_N_1_1%_A3_SVS.pdf	ozCI+QvlCuCiMlfxqbjdw==

BA_Fietsstaanplaatsen_T_B_1_0.5%_A3_SVS.pdf	GDpZfxec+3TknX5AshhWcg==
BA_Fietsstaanplaatsen_T_N_1_0.5%_A3_SVS.pdf	eMfvwKineOhFuV6nLkuGJg==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_G_B_1_1%_A3_Brabantdam.pdf	cy9/IGLOjaFf4LUAUCWoUw==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_G_B_2_1%_A3_Brabantdam.pdf	tGgDff+cT40GOjn5V1Txg==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_G_N_1_1%_A3_Brabantdam.pdf	kE8Gw7zx5Eb66+T1xKfN6g==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_G_N_2_1%_A3_Brabantdam.pdf	n1Zg/CmPlarLJONHqRQDhQ==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_G_V_1_1%_A3_Brabantdam.pdf	kSNolcP929Sgv+xT8Kv2Ag==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_G_V_2_1%_A3_Brabantdam.pdf	FTI3+9QNHB1T/eKTGQeAZg==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_I_B_1_0.5%_A3_Brabantdam.pdf	Jsd2adeAsRQG2xghnJlybw==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_I_N_1_0.5%_A3_Brabantdam.pdf	doE8DMHKLsGlwfv0COOQFw==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_I_V_1_0.5%_A3_Brabantdam.pdf	O4D4qlohdoaViMpOhURfRg==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_L_B_1_A4_Brabantdam.pdf	MLfummTyQFyyHGb7ndzQGw==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_L_B_2_A4_Brabantdam.pdf	vzRpbPRrOYWzLypj5vj+/w==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_L_N_1_A4_Brabantdam.pdf	KncGixOo0P+SH6Ze6Ldsww==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_L_V_1_A4_Brabantdam.pdf	kr2AxgEwuDWFuKbu8I3APQ==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_P_B_1_1%_A2_Brabantdam.pdf	rZgdzopss287oyDkyrvwow==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_P_B_2_1%_A2_Brabantdam.pdf	dnShFyXIkMJGmIEyWeOmRg==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_P_B_3_1%_A2_Brabantdam.pdf	5ZgLBw71BZcmQgCimXCJNQ==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_P_B_4_1%_A2_Brabantdam.pdf	bYIV4IvbPUijDowE2oqHrg==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_P_B_5_1%_A2_Brabantdam.pdf	s+jGI9SR0bcjHtDA1bWA0g==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_P_N_1_1%_A2_Brabantdam.pdf	bM+RvACpWfrjRDFJbNF40A==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_P_N_2_1%_A2_Brabantdam(1).pdf	X2zKhsTH5nAJ9gtIUQJuqQ==

BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_P_N_3_1%_A2_Brabantdam.pdf	WDclxSYoZAwgB9SZ0xuOwg==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_P_N_4_1%_A2_Brabantdam(1).pdf	oY4rzoOYPfinfvcgTCoECg==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_P_N_5_1%_A2_Brabantdam(1).pdf	DEeQjREW5leg5tI2ZL9Low==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_P_V_1_1%_A2_Brabantdam.pdf	nX+5gfKD8hVfr4JumkHPA==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_P_V_2_1%_A2_Brabantdam.pdf	ikcp5LiunEeG/4JrQh3xTw==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_P_V_3_1%_A2_Brabantdam.pdf	OH1wbhMuD2ah15uRBPwxaQ==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_P_V_4_1%_A2_Brabantdam.pdf	qmRbguNK8bdh7Cp5+fLZHw==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_P_V_5_1%_A2_Brabantdam.pdf	GkJox+lalckokl8l/JDsTw==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_S_B_1_1%_A2_Brabantdam.pdf	z4TCtFgpjHSctQmvkqLi+A==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_S_B_2_1%_A2_Brabantdam.pdf	5oDx+dOjjs12bymNb9vIhA==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_S_B_3_1%_A3_Brabantdam.pdf	YoF4V6KF8AFM333IN7FSwQ==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_S_B_4_1%_A2_Brabantdam.pdf	CYJYMJJXf4TkEU8qDSXhbw==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_S_B_5_1%_A4_Brabantdam.pdf	W94jHEmezdvFO+vrJWFejw==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_S_N_1_1%_A2_Brabantdam.pdf	7o4PwE7hs6Por6p3C3iWTg==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_S_N_2_1%_A2_Brabantdam.pdf	dCeQXCOhsVIm2F58gLX7nQ==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_S_N_3_1%_A3_Brabantdam.pdf	2dixXayjgdTMrjq6lQZqXw==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_S_N_4_1%_A2_Brabantdam.pdf	7ooXouvCQrnJ4TPFnIHPoA==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_S_N_5_1%_A4_Brabantdam.pdf	+6gDck5/d7BtsxDXRck0Qg==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_S_V_1_1%_A2_Brabantdam.pdf	vEFmV1M8mhQDP5waKYzFoA==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_S_V_2_1%_A2_Brabantdam.pdf	nF+bsv61NDFdXakd8UK/YA==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_S_V_3_1%_A3_Brabantdam.pdf	NJXuKLR1S4a7AbRGMMyQdvQ==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_S_V_4_1%_A2_Brabantdam.pdf	LOcu/G87xWVTAQgwMOnMLw==

BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_S_V_5_1%_A4_Brabantdam.pdf	CP4cweNRgJn9+v1jQG3MQQ==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_T_B_1_0.5%_A3_Brabantdam.pdf	JCrHT+EenDbCZEqHhhoKjQ==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_T_B_2_0.5%_A3_Brabantdam.pdf	63AdvHalsA8zYSSyhjXSaw==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_T_N_1_0.5%_A3_Brabantdam.pdf	T5YR37/yiHXddRsoz83RSA==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_T_N_2_0.5%_A3_Brabantdam.pdf	r84gql6Od3SSVstl8Jjkw==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_T_V_1_0.5%_A3_Brabantdam.pdf	AaySVFI/5a0X5cygKlAk4Q==
BA_VerbouwingMetFunctiewijziging_T_V_2_0.5%_A3_Brabantdam.pdf	EYDMJxPOwDchObUHEIm5+w==