



2026_CBS_05635 OMV_2026024384 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vergunde aanvraag (OMV_2023120458 dd 8/05/2024) voor het bouwen en exploiteren van een autogarage met bovenliggend studentenhuisvesting - zonder openbaar onderzoek - Ijzerweglaan, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen;
Bram Van Braeckevelt, 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?

ACG IMMO BV met als contactadres Ijzerweglaan 101, 9050 Gent, ACG PERFORMANCE NV met als contactadres Ijzerweglaan 101, 9050 Gent en AUTOMOBIEL CENTER GENT NV met als contactadres Ijzerweglaan 101, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026024384) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 maart 2026.

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

- Onderwerp: het wijzigen van de vergunde aanvraag (OMV_2023120458 dd 8/05/2024) voor het bouwen en exploiteren van een autogarage met bovenliggend studentenhuisvesting
- Adres: Ijzerweglaan 101, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nr. 445S2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 mei 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 juni 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.

De bouwplaats in kwestie is gelegen binnen de deelgemeente Ledeberg, ter hoogte van het B401-viaduct, binnen de wijk "Belle-Vue". De omgeving is er zeer divers, met verschillende handelszaken (autoconcessies Audi, Nissan en Hyundai), appartementsgebouwen, kantoorgebouwen (UCO en Zuiderpoort) en rijwoningen langs de Bellevuestraat, Zegepraalstraat en Rodeleeuwstraat (tuinwijkstructuur).

Het projectgebied grenst in het westen aan de Schelde en in het noorden aan voormelde huizenrij. Verder is de site gelegen aan de wegen Gaston Crommenlaan en Ijzerweglaan. Het heeft een oppervlakte van ca. 15.200m². De uitvoering van aanvraag OMV_2023120458 is reeds gestart.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag beoogt het wijzigen van een aantal zaken ten opzichte van de vergunde aanvraag (OMV_2023120458 dd 8/05/2024) voor het bouwen en exploiteren van een autogarage met bovenliggend studentenhuysvesting.

De wijzigingen houden in:

- De kroonlijsthoogte van het Polestart paviljoen werd uitgevoerd op 9,98m hoogte ten opzichte van het maaiveld in plaats van de origineel vergunde 9,13m. Dit betekent een verhoging met 85cm, ten gevolge van de keuze van warmtepompen.
- De daken van het hoofdgebouwen worden zonder groendak uitgevoerd om maximalisatie van PV-panelen te voorzien wat een wijziging is ten aanzien van de bijzondere voorwaarden van de vorige aanvraag.
- Intern zijn er wijzigingen gebeurt ten aanzien van de circulatie voor de gemeenschappelijke ruimte en wordt er gelijkvloers een polyvalente ruimte omgevormd tot wassalon en coach-lokaal. Deze werken zijn ook vrijgesteld van vergunning.
- Er is een nieuwe noodtrappencirculatie voorzien aan de passerelle die landt op het maaiveld niveau.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Voorliggende aanvraag betreft een wijziging van de eerder vergunde exploitatie (OMV_2023120458 van 8 mei 2024) voor een autogarage met bovenliggende studentenhuisvesting.

Tijdens de uitvoering van het project werd voor de klimatisatie-installaties (rubriek 16) afgeweken van de vergunde toestand. Met deze aanvraag wenst de exploitant de vergunning in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie. Concreet gaat het om een vermindering van het vergunde vermogen van de koel- en klimaatinstallaties, ingedeeld onder rubriek 16.3.2°b). Door deze wijziging blijft deze rubriek ingedeeld als een klasse 2-inrichting.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Verandering door vermindering met 491,52 kW Hernieuwing klasse 2 Verandering	-491,52 kW

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

3.2.2°a) | lozen van max. 3,95m³/uur - 57m²/dag - 17 100m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering | 17100 m³/jaar

3.4.1°b) | Lozen van max. 0,325m³/uur - 1,3m³/dag - 371,4m³/jaar bedrijfsafvalwater via een kws-afscheider in de riolering | 0,325m³/uur

6.4.1° | opslag van 11840 liter olie en afvalolie in 2 bovengrondse houders van elk 5 000 l en in vaten van 60 l en 200 l | 11840 liter

12.2.2° | transformator van 1600 kVA | 1600 kVA

15.3.2° | werkplaats voor het nazicht en onderhoud van voertuigen met 16 hefbruggen | 16 schouwputten of hefbruggen

15.4.2°a) | wasplaats voor het wassen van max. 7 voertuigen per dag | 7 motorvoertuigen en hun aanhangwagens/dag

17.4. | opslag van max.750 l diverse producten in kleine verpakkingen | 750 liter

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 08/05/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen en exploiteren van een autogarage met bovenliggend studentenhuisvesting. (OMV_2023120458)
- Op 19/09/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een tijdelijke bemaling bij de bouw van twee ondergrondse bouwlagen onder een autogarage in combinatie met studentenhuisvesting. (OMV_2024100181)

Noot omgevingsambtenaar: oudere historische vergunningen zijn niet relevant in deze aanvraag.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 4 juni 2026 onder ref: omv-2026024384 Behandeling in eerste aanleg-001.
Zie integraal adviesdocument op het Omgevingsloket.

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 15 mei 2026 onder ref. 070145-014/PV/2026:
Besluit: GUNSTIG.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 8 juni 2026 onder ref. AD-24-049 – 3de advies

Drinkwater

Deze adviesaanvraag betreft aanpassingen die voortvloeien uit de verdere technische uitwerking van het project en waarbij het aanvragen van een aangepaste vergunning wenselijk is.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

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

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de nieuwbouw van een autogarage en studentenhuis.

Ons advies is gunstig.

Riolering

**HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER
(VERHARDE OPPERVLAKTE > 1000m²)
ZONERINGSPLAN**

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*
- in de straat Ijzerweglaan ligt enkel een RWA-leiding*
- in de straat Gaston Crommenlaan ligt een gemengd stelsel.*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement.

Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be. ;

Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaand stelsel: 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*
- Herbruik van bestaande aansluitingen tgv sloop van bestaande gebouwen*

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

SEPTISCHE PUT

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

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

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

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

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

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De oorspronkelijke aanvraag betrof sloop van de bestaande gebouwen, nieuwbouw van de autogarages Volvo, Polestar en Maserati in combinatie met 343 studenteenheden. Tevens worden de heraanleg van omliggend terrein voorzien met aanleg van Park

Huidige aanvraag betreft een regularisatie van OMV_2023120458 tgv gewijzigde uitvoering.

Volgende wijzigingen hebben invloed op advies van Farys

- *wijziging van groendak naar puur technisch dak*
- *wijziging naar hemelwaterneutraliteit*

ADVIES OP DE PLANNEN

Rioleringsplan:

Als aansluitpeil op de openbare riolering wordt een peil van 6.03 mTAW vermeld. Dit zou willen zeggen dat de aansluiting op de openbare riolering op een diepte van ongeveer -1.25 m zou bedragen.

Farys kan niet garanderen of deze diepte wel mogelijk is.

*Er dient voor de start van de werken een aanvraag tot aansluiting te worden ingediend bij Farys, indien een nieuwe aansluiting noodzakelijk is. Men zal moeten kunnen aantonen dat bestaande aansluitingen niet kan herbruikt worden
Zie hiervoor ook deel "rioolaansluiting"*

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Het dakoppervlakte van hoofdgebouw wijzigt van groendak naar volwaardig dak. Hierdoor moet rekening gehouden worden met volgende oppervlakte

** dakoppervlakte hoofdgebouw: 2.998m²*

** groendak hoofdgebouw: 1.168/2*

** hellend dak polestar paviljoen: 441m²*

** dakterrassen: 3 x 77m²*

Er worden hiervoor 5 hemelwaterputten voorzien van 20 000L, dus een totaal van 100 000L. Ook de overloop van groendak wordt aangesloten op de hemelwaterputten.

Het dakoppervlakte (441m²) van Polestar gebouw wordt aangesloten op 2 hemelwaterputten met een totaal van 40 000L

Op basis van deze oppervlakte wordt de infiltratievoorziening van 144m³ volume en 350m² infiltratieoppervlakte nodig

Er worden een infiltratievoorziening voorzien van 200m³ volume en 600m² infiltratieoppervlakte.

Op basis van deze aantallen is een wordt case want hier is geen rekening gehouden met herbruik.

Sirio-berekening

In de sirio berekening wordt wel rekening gehouden met herbruiken met de seizoenenbepaling van de aanwezigheid van de studenten

Er wordt wel rekening gehouden met 4 toiletspoelingen per dag, wat neerkomt op 32 l/dag/kamer. Dit is wel meer dan GSVH dat maar rekent met 17 l/dag/IE.

Farys ontvangt graag een kopie van de sirio-berekening via Vergunningen@farys.be, gezien dit niet kan opgeladen worden op omgevingsloket.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

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

Volgende voorwaarden zijn van toepassing

- de voorwaarden van de vergunning OMV_2023120458 blijven van toepassing inzake aansluiting van het private DWA-stelsel.*
- Volgende voorwaarden uit de vergunning OMV_2023120458 blijven ook van toepassing wegens ontbreken van bijkomende metingen*
 - * Uit de reeds ingediende grondwaterpeilmetingen blijkt dat grondwater nog kan stijgen waardoor grondwater in de infiltratievoorziening kan stromen. De infiltratievoorziening wordt bijgevolg best verhoogd.*
 - * Voor het ontwerp van de infiltratievoorziening en het peil van de noodoverloop wordt verwezen naar de GSVH2023. Peil van de noodoverloop mag maximaal 0.30m onder maaiveldpeil bedragen. Dit dient te worden aangepast*
- Gezien de grootte van de voorziene infiltratievoorziening heeft de wijziging van groendak naar volwaardige dak geen invloed op de voorziene infiltratievoorziening en voldoet deze nog steeds aan GSVH.*
- Een kopie van de sirio-berekening dient te worden overgemaakt aan Farys.*

Geen tijdig advies van Adviesverleners voor Ivago. De adviesvraag is verstuurd op 5 mei 2026.

Op 15 juni 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'BELLEVUE' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 16 september 2004). De locatie is volgens dit RUP gelegen in maximale bouwhoogte in meter incl. dakhogte, zone voor bouwvrije tuinen, zone voor gemengde functies, zone voor openbaar groen en zone voor project.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Algemeen geplande toestand

Daken

Totale dakoppervlakte: 4.837m²

Hoofdgebouw

- nieuwe dakoppervlakte +2: 1.168m² - aangelegd als groendak
- nieuwe dakoppervlakte +5: 2.998m² - aangesloten op HW-putten

- nieuwe dakoppervlakte terras: 231m² - naar IF

Polestar paviljoen

- nieuwe dakoppervlakte hellend dak: 441m² - aangesloten op HW-putten

Grondverharding

- nieuwe afwaterende buitenaanleg of waterdoorlatende verharding met helling > 2%: 117,5m²

Hemelwaterput

7 x 20.000 liter

Infiltratievoorziening

600m²

200.000 l

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Gescheiden stelsel

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

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Verharding

Conform artikel 12 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Het hemelwater dat op de verharding terecht komt wordt grotendeels afgewaterd in de naastliggende groenzones.

Waterdoorlatende verharding:

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Verharding met natuurlijke infiltratie:

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoercolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Hemelwaterput en groendak

Het dak op niveau +5 van het hoofdgebouw was initieel vergund als combinatie groendak en PV-panelen. Met voorliggende PIV 4 wordt gevraagd het dak op = maximaal in te richten met PV-installatie en geen groendak te moeten voorzien.

Er worden 5 hemelwaterputten van elk 20.000 liter voorzien bij het hoofdgebouw. De hemelwaterputten zijn voorzien van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt te worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Op de hemelwaterputten worden delen van de groendaken van het hoofdgebouw (niveau +2) aangesloten. Omdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie. Het hemelwater zal hergebruikt worden voor de irrigatie van de groenaanleg (daktuinen, gevelgroen, omgevingsaanleg).

De dakoppervlakte van het polestar paviljoen (441m²) wordt aangesloten op 2 hemelwaterputten van elk 20.000 liter. De hemelwaterputten zijn voorzien van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt te worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair en irrigatie van de groenaanleg.

Infiltratievoorziening

Voor de berekening van de oppervlakte van de infiltratievoorziening wordt rekening gehouden met volgende oppervlakte

- dakoppervlakte hoofdgebouw +5: 2.998m²
- groendak hoofdgebouw +2: 1.168/2
- hellend dak polestar paviljoen: 441m²
- dakterrassen: 3 x 77m²
- verharding maaiveld: 117,5m²

Gezien de groendaken maar voor de helft worden meegeteld moeten ze zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m². De waterdoorlatende verharding dient een helling van minder dan 2% te hebben om niet aangesloten te moeten worden op de infiltratievoorziening.

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De voorziening dient een inhoud te hebben van 143270 liter en een oppervlakte van 350m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 200.000 liter en een oppervlakte van 600m².

De infiltratievoorziening, groendaken en hemelwaterputten zijn correct gedimensioneerd volgens de GSV. Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (CIW-rapport, 2023).

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 merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans ter hoogte van een gedeelte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

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 (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag strekt tot het doorvoeren van een beperkt aantal wijzigingen ten opzichte van de vergunde toestand (OMV_2023120458 dd. 8 mei 2024). De voorgestelde aanpassingen blijven qua schaal en impact duidelijk ondergeschikt en kunnen als relatief beperkt worden beschouwd, waardoor zij geen noemenswaardige negatieve effecten genereren op de onmiddellijke of ruimere omgeving.

De functionele en interne wijzigingen binnen de studentenhuysvesting hebben geen nadelige invloed op de leef- en verblijfskwaliteit. Integendeel, de aanpassingen dragen bij tot een verbeterde organisatie en beheersbaarheid van het gebruik.

De aanpassingen aan het paviljoen, met name de verhoging van de kroonlijsthoogte, zijn technisch ingegeven en noodzakelijk in functie van de integratie van installaties, zonder dat hierdoor de ruimtelijke draagkracht van de site wordt overschreden.

Globaal kan worden gesteld dat de voorgestelde wijzigingen verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening en geen afbreuk doen aan de bestaande of beoogde kwaliteiten van het project.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect lucht

Warmtepompen

Voorliggende aanvraag omvat een actualisatie van de technische installaties voor verwarming en koeling. De warmte- en koudeproductie voor het volledige gebouw zal voortaan worden gerealiseerd door meerdere lucht-waterwarmtepompen en één boosterwarmtepomp met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 341,38 kW. Hierdoor neemt het vergunde vermogen van de koelinstallaties af met 491,52 kW ten opzichte van de vergunde toestand.

Tijdens de uitvoering van het project werd gekozen voor hoofdzakelijk warmtepompen met koelmiddel R32 (GWP 675) en één installatie met koelmiddel R513A (GWP 629,5). De installaties dienen te voldoen aan de bepalingen van Vlareml, artikel 5.16.3.3., inzake de bouw, opstelling, attestering, het onderhoud en de periodieke controles, afhankelijk van de aard en de hoeveelheid van het gebruikte koelmiddel. Tevens dient voor deze installaties een actueel logboek te worden bijgehouden.

Bovenstaande elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect geluid en trillingen

Warmtepompen

De inrichting is gelegen langs de IJzerweglaan in een omgeving waar de bestaande geluidsbelasting voornamelijk wordt bepaald door het verkeer op de Burggravenlaan en het treinverkeer.

De buitenunits van de warmtepompinstallaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlareml. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

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

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

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De buitenunits van de warmtepompen worden opgesteld op het dak van het afzonderlijke Polestar-paviljoen, op ongeveer 80 meter van de dichtstbijzijnde woningen. De boosterwarmtepomp wordt binnen het gebouw geplaatst. Gelet op deze opstelling wordt van de boosterwarmtepomp geen relevante bijdrage aan de omgevingsgeluidsbelasting verwacht.

Voor de vergunde situatie werd een akoestische studie uitgevoerd. Uit de aanvraag blijkt dat uiteindelijk installaties met een lager vermogen werden geplaatst dan oorspronkelijk vergund. De warmtepompen werden trillingsvrij opgesteld en met aandacht voor geluidsbeperving geïnstalleerd. Er worden dan ook geen significante effecten inzake geluid en trillingen op de omgeving verwacht.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. 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 070145-014/PV/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aspect gecoördineerde bijzondere voorwaarden

In de vergunning d.d. 08/05/2024 (OMV_2023120458) zijn onderstaande bijzondere voorwaarden opgenomen.

Lozen van het bedrijfsafvalwater

a) In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden mogen de volgende emissiegrenswaarden niet worden overschreden:

- Ni: 300 µg/l
- P t: 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.

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

c) 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.

d) Het bedrijfsafvalwater moet apart controleerbaar zijn van het huishoudelijk afvalwater.

Wordt hernomen

Opvang hemelwater

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere hemelwatertanks met een gezamenlijke inhoud van 140m³. Het opvangen hemelwater wordt maximaal aangewend voor irrigatie van plantsoen, toiletspoeling, reinigingswater en andere laagwaardige toepassingen.

Wordt hernomen

Opslag van afvalstoffen

- a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen worden verwijderd.
- b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.
- c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

Wordt hernomen

Compressor

Het attest van het periodiek onderzoek op de luchtcompressor dient, conform artikel 5.16.3.2.§4 van Vlarem II, binnen een termijn van 3 maanden na ingebruikname, bezorgd te worden aan de dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

Wordt hernomen

Geluid

De buitenunits van de warmtepompinstallaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

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

Wordt hernomen

Brandveiligheid

De voorwaarden uit het advies (met referentie 070145-009/PV/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie strikt nageleefd worden. Volgende bijzondere aandachtspunten worden in dit advies opgenomen:

- In de studentenappartementen dienen de leefkeukens omsloten te zijn door wanden EI60 en een zs deur EI130.
- De schuifdeuren in het paviljoen dienen van break-out beslag voorzien te worden.
- Thv de trap op de passerelle van +2 naar 0 dienen minstens 1m links en rechts van de trap alle gevelopeningen een brandweerstand E60 te hebben. Deuren in deze wanden dienen zelfsluitend te zijn. Ramen dienen van het vaste type te zijn.
- Tussen de 2 deelcompartimenten van de parking (thv de helling tussen -1 en -2) dient een wand met brandweerstand EI60 en een zelfsluitende afsluiting met E60 voorzien te worden. Tevens dient een aparte deur EI130 (min. 80cm breed) tussen beide deelcompartimenten voorzien te worden voor interventie vd brandweer.
- Op het tracé van de brandweerweg dienen hydranten voorzien te worden.

In het kader van onderhavig dossier werd opnieuw een advies verleend door Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie (070145-014/PV/2026). Bijgevolg wordt deze bijzondere voorwaarde hernomen en geactualiseerd naar het meest recente advies.

BIJSTELLING SECTORALE VOORWAARDE

Artikel: 5.15.0.6 §1: In afwijking van artikel 5.15.06.§1 van VLAREM II mogen leveringen van onderdelen voor het autogaragebedrijf gebeuren tussen 19 uur en 07 uur.

De leveringen gebeuren enkel in de daartoe speciaal voorziene afleverzone.

De avond- en nachtleveringen vinden enkel plaats van maandag tot en met vrijdag. Op zaterdag, zondag en feestdagen zijn avond- en nachtleveringen verboden.

Wordt hernomen

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Verandering door vermindering met 491,52 kW Hernieuwing Verandering	-491,52 kW

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20230912-0036) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600m ³ /jaar) lozen van max. 3,95m ³ /uur - 57m ² /dag - 17	17100 m ³ /jaar

	100m ³ /jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering klasse 3	
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) Lozen van max. 0,325m ³ /uur - 1,3m ³ /dag - 371,4m ³ /jaar bedrijfsafvalwater via een kws-afscheider in de riolering klasse 2	0,325 m ³ /uur
6.4.1°	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l opslag van 11840 liter olie en afvalolie in 2 bovengrondse houders van elk 5 000 l en in vaten van 60 l en 200 l klasse 3	11840 liter
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA transformator van 1600 kVA klasse 2	1600 kVA
15.3.2°	autoherstelwerkplaats met meer dan 4 schouwputten of hefbruggen volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied werkplaats voor het nazicht en onderhoud van voertuigen met 16 hefbruggen vlarebo : A klasse 2	16 schouwputten of hefbruggen
15.4.2°a)	niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van voertuigen en hun aanhangwagens, volledig of gedeeltelijk gelegen in een ander gebied dan het industriegebied waarin minder dan 10 motorvoertuigen en hun aanhangwagens per dag worden gewassen wasplaats voor het wassen van max. 7 voertuigen per dag klasse 3	7 motorvoertuigen en hun aanhangwagens/dag
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 341,38 kW en een compressor van 7,5 kW klasse 2	348,88 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 max.750 l diverse producten in kleine verpakkingen klasse 3	750 liter

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_2026024384 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 wijzigen van de vergunde aanvraag (OMV_2023120458 dd 8/05/2024) voor het bouwen en exploiteren van een autogarage met bovenliggend studentenhuysvesting aan ACG IMMO bv (O.N.:0508523488), ACG PERFORMANCE nv (O.N.:0747728359) en AUTOMOBIEL CENTER GENT nv (O.N.:0425070925) gelegen te Ijzerweglaan 101, 9050 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 20230912-0036 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Verandering door vermindering met 491,52 kW Hernieuwing Verandering	-491,52 kW

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20230912-0036) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van max. 3,95 m ³ /uur - 57 m ² /dag - 17	17100 m ³ /jaar

	100 m ³ /jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering klasse 3	
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) Lozen van max. 0,325 m ³ /uur - 1,3 m ³ /dag - 371,4 m ³ /jaar bedrijfsafvalwater via een kws-afscheider in de riolering klasse 2	0,325 m ³ /uur
6.4.1°	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l opslag van 11840 liter olie en afvalolie in 2 bovengrondse houders van elk 5 000 l en in vaten van 60 l en 200 l klasse 3	11840 liter
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA transformator van 1600 kVA klasse 2	1600 kVA
15.3.2°	autoherstelwerkplaats met meer dan 4 schouwputten of hefbruggen volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied werkplaats voor het nazicht en onderhoud van voertuigen met 16 hefbruggen vlarebo : A klasse 2	16 schouwputten of hefbruggen
15.4.2°a)	niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van voertuigen en hun aanhangwagens, volledig of gedeeltelijk gelegen in een ander gebied dan het industriegebied waarin minder dan 10 motorvoertuigen en hun aanhangwagens per dag worden gewassen wasplaats voor het wassen van max. 7 voertuigen per dag klasse 3	7 motorvoertuigen en hun aanhangwagens/dag
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) warmtepompen met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 341,38 kW en een compressor van 7,5 kW klasse 2	348,88 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 max.750 l diverse producten in kleine verpakkingen klasse 3	750 liter

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

STEDENBOUWKUNIDIGE VOORWAARDEN

Verharding

Waterdoorlatende verharding:

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Verharding met natuurlijke infiltratie:

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Groendak

De groendaken moet zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Ondergrondse constructies

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.

Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen.

Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

GEACTUALISEERDE BIJZONDERE MILIEU VOORWAARDEN

Lozen van het bedrijfsafvalwater

a) In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden mogen de volgende emissiegrenswaarden niet worden overschreden:

- Ni: 300 µg/l

- P t: 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.

- b) De detergenten die het bedrijf gebruikt, moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergenten. Het bedrijf houdt de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar voor de toezichthoudende overheid.
- c) 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.
- d) Het bedrijfsafvalwater moet apart controleerbaar zijn van het huishoudelijk afvalwater.

Opvang hemelwater

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere hemelwatertanks met een gezamenlijke inhoud van 140m³. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend voor irrigatie van plantsoen, toiletspoeling, reinigingswater en andere laagwaardige toepassingen.

Opslag van afvalstoffen

- a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen worden verwijderd.
- b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.
- c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

Compressor

Het attest van het periodiek onderzoek op de luchtcompressor dient, conform artikel 5.16.3.2.§4 van Vlarem II, binnen een termijn van 3 maanden na ingebruikname, bezorgd te worden aan de dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

Geluid

De buitenunits van de warmtepompinstallaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

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

Brandveiligheid

De voorwaarden uit het advies (met referentie 070145-014/PV/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie strikt nageleefd worden.

Bijstelling sectorale voorwaarde artikel: 5.15.0.6 §1

In afwijking van artikel 5.15.06.§1 van VLAREM II mogen leveringen van onderdelen voor het autogaragebedrijf gebeuren tussen 19 uur en 07 uur.

De leveringen gebeuren enkel in de daartoe speciaal voorziene afleverzone.

De avond- en nachtleveringen vinden enkel plaats van maandag tot en met vrijdag. Op zaterdag, zondag en feestdagen zijn avond- en nachtleveringen verboden.

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Opmerkingen voor stedenbouwkundige handelingen

Bodem en grondwater

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

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

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

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Opmerkingen voor IIOA

Lucht - warmtepompen

De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Geluid en trillingen - warmtepompen

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 slooping 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 beroepsindiener 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_05635 - OMV_2026024384 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vergunde aanvraag (OMV_2023120458 dd 8/05/2024) voor het bouwen en exploiteren van een autogarage met bovenliggend studentenhuisvesting - zonder openbaar onderzoek - Ijzerweglaan, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026024384

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_AIG_I_V.pdf	TKvKbeZLroSDaknqH5kxag==
BA_5_D_N.pdf	Z9giEPc3E07nBf++r7zmUg==
BA_5_D_V.pdf	VgQNRlQn85VSZ5IP9ja9TA==
BA_8_D_N.pdf	OlepzxOnUt6mgnxAkqh0Tg==
BA_AIG_I_N.pdf	QIBNIB4/iNf4K0uXITjZDQ==
BA_AIG_L.pdf	q8HoRj1JRed1nm3KjBrMQ==
BA_AIG_P_N_K03.pdf	zSsQJc/3gds8VhTjhfvGxg==
BA_AIG_P_V_K03.pdf	ui6x8+krtunz8P8Vsv5mLw==
BA_AIG_T_N_BB.pdf	DD/6z/bHpsH8pr8PoFkY3Q==
BA_AIG_T_V_AA.pdf	aj6/ZLJyJNopDPCNMkWGhQ==
BA_AIG_T_V_BB.pdf	7AE4gjPcwNovuyLB1/URcw==
BA_hoofdgebouw_G_N_NO_inpandig_1.pdf	vFM2zj3ssj/r8q1v/ko+7Q==
BA_hoofdgebouw_G_N_NO.pdf	iteR3utiJcm/D08D3AxcWA==
BA_hoofdgebouw_G_N_NW.pdf	Siun0c65+IUP65enfjoR+w==
BA_hoofdgebouw_G_N_O.pdf	aq4jR1R6xtJbsdfjG+XjTw==
BA_hoofdgebouw_G_N_ZO.pdf	scuBsQ8Ko5FodoKYBvCb4A==
BA_hoofdgebouw_G_N_ZW_inpandig_2.pdf	2hWWEfklgQ5AOcNdDlqBqg==
BA_hoofdgebouw_G_N_ZW.pdf	IJ2p/1mT9+S5zYzmHTO7CQ==
BA_hoofdgebouw_G_V_NO.pdf	scY9dhovwWldDDea8PE0Cg==
BA_hoofdgebouw_G_V_NW.pdf	99loaiRCKvg2d8MKKv76og==
BA_hoofdgebouw_G_V_O_inpandig_1.pdf	R7N2NakvMAOL5a9jOMPllg==
BA_hoofdgebouw_G_V_O_inpandig_2.pdf	7fObhUgT5cUj7OzQbiFvfA==
BA_hoofdgebouw_G_V_O.pdf	bJEKSEgYh3/Fb5lluz3LfQ==
BA_hoofdgebouw_G_V_W_inpandig_1.pdf	6/6g14V2yWgPMOkQ7qPjwQ==

BA_hoofdgebouw_G_V_W_inpandig_2.pdf	b4W0DMhUE0TfwP2rOwNf6w==
BA_hoofdgebouw_G_V_W.pdf	8Y882tJoBnaK5PorPVmRUw==
BA_hoofdgebouw_G_V_ZO.pdf	eLtjo5uhi1MszHzvKCCpXQ==
BA_hoofdgebouw_P_N_00.pdf	wmUrckX32oCARYDI+wb3rw==
BA_hoofdgebouw_P_N_01.pdf	xh/u5/QosokvHz+L0vXUMw==
BA_hoofdgebouw_P_N_02.pdf	RXKOjf/7Xggkg79uzvDndw==
BA_hoofdgebouw_P_N_03.pdf	e8z90Ei6c7oh0madiCnwuw==
BA_hoofdgebouw_P_N_04.pdf	U5A4OvbhnuZ9A/hWYiuIBA==
BA_hoofdgebouw_P_N_05.pdf	+B9Z8xpZqzb81Ntvx1iOWw==
BA_hoofdgebouw_P_N_K01.pdf	6vjxhspeNF/MAjWvtrNhfg==
BA_hoofdgebouw_P_N_K02.pdf	BllUiRpbSeLtMdCLloAfw==
BA_hoofdgebouw_P_N_K03.pdf	ZeKxO+yM4X9qARDaOX3PgA==
BA_hoofdgebouw_P_V_00.pdf	XBT3NUg+udDQPxEar8ZIRg==
BA_hoofdgebouw_P_V_01.pdf	EMva2z+dFG6owrLGtyWHdQ==
BA_hoofdgebouw_P_V_02.pdf	LS0ybCHZ6AhdMJ+Zx+Lc7g==
BA_hoofdgebouw_P_V_03.pdf	kJqoqwqsTab0UwLI1GWEmQ==
BA_hoofdgebouw_P_V_04.pdf	/yGivBT3I0Ct6GOLFWMYTg==
BA_hoofdgebouw_P_V_05.pdf	0LDN6qAz9nDys5oz1pTuCg==
BA_hoofdgebouw_P_V_K01.pdf	2UfVJDPMWw3V/k2iISR+dQ==
BA_hoofdgebouw_P_V_K02.pdf	8Rrpu1+X6D1lKtsS3fmKDQ==
BA_hoofdgebouw_P_V_K03.pdf	6hkhSgzCqkiFUr0/d1tVKw==
BA_hoofdgebouw_S_N_A07_.pdf	pZ9JYeyx8ZTcn1r7nGOlrw==
BA_hoofdgebouw_S_N_KK_.pdf	nfl4qbyWZ/EugYEZpXVeRg==
BA_hoofdgebouw_S_V_A07_.pdf	wy/ujpyfxN6j0WssXpUSiA==
BA_hoofdgebouw_S_V_KK_.pdf	Rut5GOFj4y4eySjdIYAvmA==
BA_omgevingsaanleg_D_V_1.pdf	UeYcqRU7KKz268cvV4/kMQ==
BA_omgevingsaanleg_P_N_00.pdf	/09JPQhFdX7p+TTArePsvg==
BA_omgevingsaanleg_P_V_00.pdf	MTEI8utXVQMgpEjbcgNvlQ==
BA_polestar paviljoen_G_N_N.pdf	lhPRiSqaz0Cgz8FgQ/imXQ==
BA_polestar paviljoen_G_N_O.pdf	gqCfbyLh0K8+lhq7lfsqpw==

BA_polestar paviljoen_G_N_W.pdf	NM3bWzY8+cxMS4S75XglYg==
BA_polestar paviljoen_G_N_Z.pdf	Woghj9Kwh3PeVCJbc4kPsg==
BA_polestar paviljoen_G_V_N.pdf	O4xAx9X+n9NgP+snY5dApA==
BA_polestar paviljoen_G_V_O.pdf	0mAt+Vzhc3VfnnvZyqpJgSQ==
BA_polestar paviljoen_G_V_W.pdf	jMzenBViTN/6cmysNaNUVw==
BA_polestar paviljoen_G_V_Z.pdf	n/18HvzFvoJ7vEm/otE7+Q==
BA_polestar paviljoen_P_N_00.pdf	8IJZJbPrrQpWnRaB19FISg==
BA_polestar paviljoen_P_N_01.pdf	AntlP33YTHya47PC5E/AfQ==
BA_polestar paviljoen_P_N_02.pdf	qdVqMgrYAReskudCMVrCjA==
BA_polestar paviljoen_P_N_03.pdf	3ZNECENIX/sc301Vg6Kbzb==
BA_polestar paviljoen_P_N_K03.pdf	2j6MBYyow1qB0gbdD4hl/g==
BA_polestar paviljoen_P_V_00.pdf	5ve1rtHzYluEYAW8aGFusw==
BA_polestar paviljoen_P_V_01.pdf	oQ5+grK/qttgljUGzpGanQ==
BA_polestar paviljoen_P_V_02.pdf	F2E5NIhf5kWLhPjVhln3tw==
BA_polestar paviljoen_P_V_03.pdf	zLph2IU3LnmQGRaF8kCDTg==
BA_polestar paviljoen_S_N_P04.pdf	tnax6PgFyJ33gZgOIm0nAQ==
BA_polestar paviljoen_S_N_PDD.pdf	oFkuAUtvX+HlnZPc437ADQ==
BA_polestar paviljoen_S_V_P04.pdf	dBDRbJT6nH5GXhf7dOZPA==
BA_polestar paviljoen_S_V_PDD.pdf	NDkJF19Ztb4B4zOhu3dtTw==