



2025_CBS_00999 OMV_2024161074 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de afbraak en wederopbouw van de verbindingsruimtes tussen hallen 3, 5, 7 en 8 - zonder openbaar onderzoek - Maaltekouter, 9051 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

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 geeft voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Flanders Expo NV met als contactadres Maaltekouter 1, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024161074) ingediend bij de deputatie op 6 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de afbraak en wederopbouw van de verbindingsruimtes tussen hallen 3, 5, 7 en 8
- Adres: Maaltekouter 1, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nrs. 239/4 P, 259K2 en 259Z3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 januari 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 6 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen op de projectontwikkelingsite 'The Loop' en betreft specifiek de gebouwen van 'Flanders Expo' (EASYFAIRS). De site van Flanders Expo bestaat uit een complex van diverse met elkaar verbonden beurshallen en bijhorende parkings en bevindt zich samen met woonwarenhuis IKEA en een grote maaiveldparking in de ruimte tussen de Pégoudlaan en Henri Crombezlaan.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het afbreken van de bestaande verbindinggebouwen tussen de expohallen nrs. 3, 5, 7 en 8 enerzijds, en anderzijds het heropbouwen van deze verbindinggebouwen met daarop aansluitend drie ontvangstruimtes ('foyers').

Volgende bouwwerken worden voorzien:

- Het bouwen van een verbindingsvolume tussen hallen 3,5 en 8 gesitueerd aan de zuidoostzijde van het complex, inclusief een foyer en uitbreiding van de toiletten, met een totale vloeroppervlakte van ca. 712 m², inclusief luifels bedraagt de oppervlakte ca. 1032 m²;
- Een extra, nieuwe verbinding tussen hal 5 en hal 8, genaamd 'The Link', met een dakoppervlakte van ca. 455 m²;
- Een verbindingsvolume tussen hallen 5,7 en 8, met een dakoppervlakte van ca. 1311 m²;
- De uitbreiding ifv. sanitair in de oksel van de hallen 3 en 5, met een oppervlakte van ca. 296 m²;
- De verharding tussen de verbindingsvolumes wordt heraangelegd.

Alle volumes hebben een hoogte van ca. 5,6 m. De gevels van het inkomgebouw zijn volledig beglaasd en worden hoofdzakelijk afgewerkt met antraciet betonnen sandwichpanelen en bardageplaten.

Achter hal 8 (zijde Henri Crombezlaan) worden 14 fietsstalplaatsen weggenomen en verplaatst binnen dezelfde zone (ter hoogte van expo park).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 27/09/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van maaiveldparkings en de regularisatie van een ondergrondse inrit. (OMV_2018067689)

* Op 08/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor slopen en bouwen inkomhal. (OMV_2018087208)

* Op 25/04/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de exploitatie van twee kantoorgebouwen met business center en restaurant. (OMV_2018149665)

- * Op 23/05/2019 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een tijdelijke bronbemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken. (OMV_2019055206)
- * Op 20/06/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor renovaties flanders expo. (OMV_2019033609)
- * Op 18/07/2019 werd een aktename afgeleverd voor tijdelijke bronbemaling voor het plaatsen van ondergrondse regen- en infiltratieputten. (OMV_2019063437)
- * Op 05/09/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een overkapping boven een fietsenstalling bij hal 3 van flanders expo. (OMV_2019061621)
- * Op 14/11/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een tijdelijke bemaling en werfgerelateerd activiteiten en opslag voor de bemaling en installatie van een beoveld. (OMV_2019104566)
- * Op 18/11/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het vernieuwen van een tijdelijke vergunning van 10 jaar voor de bestaande parking. (OMV_2019018060)
- * Op 09/01/2020 werd een aktename afgeleverd voor overname van de activiteiten van een beurscomplex (flanders expo). (OMV_2019149407)
- * Op 12/03/2020 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van inkom hal 2 en hal 3. (OMV_2019157962)
- * Op 14/05/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de afbraak en heropbouw en de nieuwbouw van verbindingsgebouwen tussen hal 2 en hal 4 en hal 4 en hal 6 van flanders expo. (OMV_2020016903)
- * Op 17/03/2022 werd een weigering afgeleverd voor het aanleggen van het expo park ten noorden van het containerpark, de hallen 6, 1 en 7 en rond hal 8. (OMV_2021185714)
- * Op 24/11/2022 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een interactive augmented reality spel in hal 6 van flanders expo. (OMV_2022149634)
- * Op 25/11/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van infrastructuurwerken the loop gent - fase 5. (OMV_2022031725)
- * Op 08/06/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een functiewijziging in hal 6 van flanders expo naar recreatief gebruik bestaande uit een interactieve elektrische karting activiteit aangevuld met catering/horeca activiteit. (OMV_2023000122)
- * Op 28/09/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een hotel. (OMV_2023053670)
- * Op 30/11/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor omgevingsaanleg en opbraak verhardingen. (OMV_2023104752)
- * Op 21/12/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van administratieve lokalen naar kamers van hotel. (OMV_2023104721)
- * Op 14/03/2024 werd een aktename afgeleverd voor 2 bronbemalingen voor het plaatsen van 2 overstortconstructies (beide kaders werken gelijktijdig). (OMV_2024024672)
- * Op 08/05/2024 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een mobiele breker. (OMV_2024060570)
- * Op 06/06/2024 werd een weigering afgeleverd voor de aanvraag van een permanente vergunning voor een parking. (OMV_2024025733)
- * Op 19/12/2024 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van de belgische autoshow 2024 (bas) - driften van voertuigen + bijstelling. (OMV_2024152245)

Relevante stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 12/06/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van het beurscomplex met foyer, hall 8 en verbindingskokers tussen de hallen 3,7 en 8. (1990/70027)

* Op 09/04/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een restaurant. (1991/70010)

* Op 10/03/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van bestaande constructies die verbindingen maken tussen de hallen 3-5-7 en hal 8, het slopen van het bestaande gebouw 'gourmet' naast hal 8, het aanleggen van het expo-park rondom de hallen, het herbekleden van de gevels van de bestaande hallen bardage, de bouw van de link, de bouw van hal 10 en de bouw van een opslagplaats in het containerpark aan de noordzijde. (2015/04219)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

- ? **Geen bezwaar** advies van **Fluxys NV** gemeld op 6 januari 2025 onder ref. TPW-OL-2025166229.

- ? **Geen advies** van **Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** gemeld op 7 januari 2025.

- ? **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 14 januari 2025 onder ref. 2025010013.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'HANDELSBEURS' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 8 maart 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor handelsbeurs en aanverwante (grootschalige) activiteiten.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

5. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

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

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 335 m³ voorzien.

Er wordt voldaan aan de GSV.

Het hemelwater wordt hergebruikt voor sanitair:

- Foyer 3-5-8: 40 toiletten en 16 urinoirs
- Foyer 5-7-8: 30 toiletten en 12 urinoirs
- Sanitair 3-5: 82 toiletten en 34 urinoirs

Groendak

Het nieuw plat dak is vrijgesteld en moet conform artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement niet aangelegd worden als groendak.

Infiltratievoorziening

Het voorziene hergebruik bedraagt 20.154 liter per dag. Het volume van de voorziene hemelwaterput bedraagt 335.000 liter.

De horizontale verharde oppervlakte van de overdekte constructie die is aangesloten op de hemelwaterput bedraagt 11.325,49 m².

Op basis van bovenstaande waarden kan 6.394,45 m² in mindering gebracht worden bij de dimensionering van de infiltratievoorziening. Dit is meer dan de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte (5.544,48 m²).

Na onderhavige werken volstaat de huidige infiltratievoorziening nog steeds.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Voor deze inrichting is er een dossier bekend bij de dienst Milieu en Klimaat.

Grondwater

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens Vlare indelingsplichtig en dient dit gemeld te worden. Er kan slechts gestart worden met de bemalingswerken indien de melding geakteerd werd in het college van burgemeester en schepenen. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

Voor het gebied werd een beschrijvend/oriënterend bodemonderzoek opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

Afval

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

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m³

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://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

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 Vlare 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.

6. NATUURTOETS

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de natuurtoets.

Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht:

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen bijkomende uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Met deze aanvraag komt er een aanzienlijk volume bij op de site van Flanders Expo. Gezien de schaal van het volledige complex blijft de impact relatief beperkt en de nieuwe bebouwing wordt voorzien op bestaande verharding. Gelet op de hoogtes van de hallen, hebben de nieuwe volumes maar een kleine impact. Zowel de schaal als de vormgeving van de nieuwe elementen zijn zorgvuldig afgestemd op de omgevende gebouwen. Bovendien worden de verouderde verbindingsvolumes en inkom vervangen door een modernere en meer hedendaagse uitstraling. In het bijzonder wordt het gevelaanzicht langs de zuidoostzijde, die vaak ook als toegang voor de site wordt gebruikt, vernieuwd naar analogie met de reeds vergunde en uitgevoerde foyer aan hal 8. Dit zal een meer harmonieuze aanblik geven en het gebruikscomfort verhogen.

De werken staan in functie van het beter functioneren van de expo-site: de verschillende hallen kunnen vlotter onafhankelijk van elkaar functioneren en wordt het gebruikscomfort van de beurshallen 3,5,7 en 8 verhoogd. Er worden vlottere verbindingen gecreëerd tussen de verschillende expohallen. Ze genereren een lokale kwaliteitsverhoging maar hebben géén invloed op het ruimtelijk functioneren van de site 'Flanders Expo' (velden 9 en 10) en de omgevende projectsite. Het is positief dat er met één aanvraag meerdere ingrepen gebeuren, zodanig dat er een meer integrale aanpak voor de gebouwen van de rechterflank van de exosite is.

Het wordt evenwel betreurd dat er aan deze verbouwingen geen (kleine) onthardingsoperatie gekoppeld is, en dat er geen globale visie op de site werd toegevoegd aan de aanvraag. Verder wordt er ook te weinig ingezet op het voorzien van extra fietsstalplaatsen.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, de gevraagde inrichting of activiteit is in overeenstemming met de planologische bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften, en verenigbaar met de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

De aanvraag wordt beslist door de deputatie (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale projecten).

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor de afbraak en wederopbouw van de verbindingsruimtes tussen hallen 3, 5, 7 en 8 van Flanders Expo nv, gelegen te Maaltekouter 1, 9051 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

ASTRID-veiligheidscommissie

De voorwaarden uit het advies van de ASTRID-veiligheidscommissie, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 14/01/2025 met kenmerk 2025010013).

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.

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

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

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

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Artikel 3:

Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

Grondwater

- Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens Vlarem indelingsplichtig en dient dit gemeld te worden. Er kan slechts gestart worden met de bemalingswerken indien de melding geakteerd werd in het college van burgemeester en schepenen. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.
- Voor het gebied werd een beschrijvend/oriënterend bodemonderzoek opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

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 opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m³

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://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

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.

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).

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_00999 - OMV_2024161074 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de afbraak en wederopbouw van de verbindingruimtes tussen hallen 3, 5, 7 en 8 - zonder openbaar onderzoek - Maaltekouter, 9051 Gent - Advies