



---

**2025\_CBS\_02315 OMV\_2024105518 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een kantoorgebouw met islamitische faculteit en aanvullende commerciële diensten en de tijdelijke exploitatie van een bemaling in functie van de bouw van het stadsontwikkelingsproject 'IFEG' - zonder openbaar onderzoek - Koopvaardijlaan, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 maart 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen  
Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Betrokken:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

**Motivering**

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Ilim ve Hikmet VAKFI VZW met als contactadres Koopvaardijlaan 44 bus A, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024105518) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 november 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen en exploiteren van een kantoorgebouw met islamitische faculteit en aanvullende commerciële diensten en de tijdelijke exploitatie van een bemaling in functie van de bouw van het stadsontwikkelingsproject 'IFEG'

- Adres: Koopvaardijlaan 32-42A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nrs. 862Y, 862C2, 862B2, 862H2 en 862N2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 februari 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

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

Het perceel kan met alle vervoersmodi bereikt worden via Koopvaardijlaan.

Het perceel ligt op 400m wandelen van station Dampoort. De meest directe aansluiting naar centrum Gent loopt via de Dampoortrotonde en te voet of fiets via de Matadi brug.

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

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

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

Dit betreft het bouwen en exploiteren van een kantoorgebouw met islamitische faculteit en aanvullende commerciële diensten en de tijdelijke exploitatie van een bemaling in functie van de bouw van het stadsontwikkelingsproject 'IFEG'.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Het project is ontworpen als een U-vormig volume dat een centrale groene patio omarmt. Een gesloten gevel is voorzien aan de achterzijde van de nieuwe aan te leggen tunnel en een deels opengewerkte voorgevel aan de zijde van de Koopvaardijlaan.

Het volume is opgetrokken uit 5 bouwlagen met een totaal van 18m.

De toegang bevindt zich langs de Koopvaardijlaan waar voetgangers via de binnenkoer naar de centrale gelijkvloerse onthaalruimte geleid worden.

De toegang tot de ondergrondse parkeergarage bevindt zich in de linkervleugel.

Het betreft de realisatie van een nieuwbouw kantoorgebouw met Islamitische Faculteit en aanvullende commerciële diensten:

- Gelijkvloers: onthaal, polyvalente ruimte, 2 commerciële diensten
- Verdieping +1: 5 kantoren
- Verdieping +2: 8 kantoren
- Verdieping +3: 8 kantoren
- Verdieping +4: Faculteit IFEG

De totale nuttige oppervlakte bedraagt 4363,5m<sup>2</sup>.

Voorziene functies:

- Café/Restaurant 200,2m<sup>2</sup>
- Kantoor en vrije beroepen 3196,80 m<sup>2</sup> BVO
- Onderwijs 7 leslokalen (482,2 netto vloeroppervlakte)

#### INRICHTINGSSTUDIE

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

#### ***Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten***

Voorliggend milieuluik spitst zich voornamelijk toe op de technische installaties (verwarming, elektriciteit) van het gebouw. De commerciële eenheden worden casco opgeleverd. De kopers/huurders van deze eenheden zullen achteraf zelf instaan voor de aanvraag van een milieumelding/vergunning die hun activiteiten dekt.

Onderstaande rubrieken uit de indelingslijst van VLAREM II worden aangevraagd:

\* 3.2.2°a): lozen van huishoudelijk afvalwater

\* 16.3.2°a): warmtepompen

De inrichting voorziet ook in een klantencabine met een transformator van 630 kVA welke onder de indelingsplichtige drempel van >1.000 kVA valt en bijgevolg niet is opgenomen in de rubriekentabel.

Voor een berekening van het huishoudelijk afvalwater wordt er verwezen naar het bestand in bijlage.

Wat betreft de warmtepompen is op heden enkel gekend dat er gewerkt zal worden met lucht-luchtwarmtepompen. Het exacte merk/type is in huidige fase nog niet gekend waardoor er geen gegevens kunnen bezorgd worden over het koudemiddel. Bij definitieve keuze zal er rekening gehouden worden met een milieuvriendelijk type met een zo laag mogelijke GWP-waarde dat voldoet aan de F-gassenverordening.

In functie van de bouw van het stadsontwikkelingsproject 'IFEG' dienen ook tijdelijke bemalingswerken uitgevoerd te worden.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20240906-0043: IFEG

**3.2.2°a** | lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m<sup>3</sup>/jaar) | Het lozen van max. 1.560 m<sup>3</sup>/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering | klasse 3 | Nieuw | 1560 m<sup>3</sup>/jaar

**16.3.2°a** | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | Lucht-luchtwarmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 100 kW | klasse 3 | Nieuw | 100 kW

Inrichtingsnummer 20241028-0030: Bemaling - IFEG

**3.4.2°** | lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m<sup>3</sup>/u tot en met 100 m<sup>3</sup>/u) | Het lozen van verontreinigd bemalingswater met een max. debiet van 64 m<sup>3</sup>/u | klasse 2 | Nieuw | 64 m<sup>3</sup>/uur

**3.6.3.2°** | afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m<sup>3</sup>/u tot en met 50 m<sup>3</sup>/u) | Het lozen van verontreinigd bemalingswater via een afvalwaterzuiveringsinstallatie met een max. debiet van 50 m<sup>3</sup>/u | klasse 2 | Nieuw | 50 m<sup>3</sup>/uur

**53.2.2°b)1°** | bronbemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m<sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil tot maximaal vier meter onder maaiveld | Tijdelijke bemaling voor de verwezenlijking van bouwkundige werken met een netto opgepompt debiet van 79.749 m<sup>3</sup>/jaar | klasse 3 | Nieuw | 79749 m<sup>3</sup>/jaar

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Artikel: 4.2.5.1.1.§1

Omschrijving: Bedrijfsafvalwater van inrichtingen die een maximum hoeveelheid bedrijfsafvalwater van meer dan 2 m<sup>3</sup> per dag of 50 m<sup>3</sup> per maand of 500 m<sup>3</sup> per jaar lozen, moet worden geloosd via een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters van het geloosde water te nemen.

Tenzij anders vermeld in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit dient deze controle-inrichting vanaf de hierna vermelde debieten bovendien te beantwoorden aan de volgende eisen:

\* voor debieten > 2 m<sup>3</sup>/uur of > 20 m<sup>3</sup>/dag: de plaatsing van een meetgoot (bij voorkeur) volgens de in bijlage 4.2.5.1. bij dit besluit gevoegde omschrijving en gestelde eisen of een andere evenwaardige meetmogelijkheid;

\* voor debieten > 50 m<sup>3</sup>/uur (lozing van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen bevat) of > 100 m<sup>3</sup>/uur (lozing van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen bevat): de plaatsing van debietsmeet- en bemonsteringsapparatuur volgens de in bijlage 4.2.5.1. bij dit besluit gevoegde omschrijving en gestelde eisen.

Motivatie: Aangezien het een tijdelijke bemaling en tijdelijke lozing betreft wordt er geen meetgoot en speciale meetapparatuur geplaatst, enkel een staalnamekraan. De debietsmeter die geplaatst wordt, is conform Vlarem II artikel 5.53.3.32 §12 (meetinrichting tijdelijke bemaling).

Voorstel: In afwijking van artikel 4.2.5.1.1 §1 van Vlarem II moet er geen meetgoot voorzien worden, op voorwaarde dat:

- \* elk lozingspunt voorzien wordt van een debietmeter, conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II;
- \* voor elk lozingspunt moet een representatief staal genomen kunnen worden.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- \* Op 23/09/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een overdekte werkplaats voor de prefabrikatie van bouwmaterialen. (Litt. K-32-63)
- \* Op 25/03/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van magazijnen en burelen. (Litt. K-2-68)
- \* Op 10/09/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een burelengebouw op de binnenkoer. (Litt. K-19-73)
- \* Op 30/11/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een atelier tot groothandel. (2006/716)
- \* Op 27/09/2007 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie van een bijkomende publiciteit en verlichting. (2007/434)
- \* Op 20/03/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het regulariseren van een verlichting. (2008/48)
- \* Op 10/04/2008 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een uithangbord. (2008/137)
- \* Op 14/04/2011 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een bestaand pand tot een tweewoonst. (2010/1060)
- \* Op 26/03/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het opdelen van een bestaande woning in woning en kantoor.. (2014/883)

## **3. WIJZIGINGSAANVRAAG**

Op 10 februari 2025 werd een wijzigingsverzoek (PIV 5) ingediend door de aanvrager naar aanleiding van negatieve adviezen van AWV en Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen en Dienst Mobiliteit.

De wijzigingen willen tegemoet komen aan de negatieve adviezen en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 11 februari 2025. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

Op 18 februari 2025 werd een wijzigingsverzoek (PIV 6) ingediend door de aanvrager naar aanleiding van negatieve adviezen van VMM en Dienst Mobiliteit.

De wijzigingen willen tegemoet komen aan de negatieve adviezen en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 18 februari . Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

Op 20 februari 2025 werd een wijzigingsverzoek (PIV7) ingediend door de aanvrager naar aanleiding van het negatieve advies van AWW.

De wijzigingen willen tegemoet komen aan de negatieve adviezen en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 20 februari 2025. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **4. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven, zie volledige adviezen op het omgevingsloket:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 10 februari 2025 onder ref. 028617-017OMG/DA/2025:

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

*Bijzondere aandachtspunten:*

- compartimentering afvallokaal,
- voorziening van een rookevacuatieluik in elk binnentrappenhuis,
- binnentrappenhuis ondergrondse parking – evacuatiweg/sas
- ondergrondse parking – RWA

*Inname openbare rijweg: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits expliciete goedkeuring van de brandweer bij aanvang van de werken, in functie van de bereikbaarheid van de ruimere omgeving voor de voertuigen van de brandweer*

*Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 10 februari 2025 onder ref. 5000089573:

*Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.*

*Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:*

*Momenteel heeft fluvius geen zicht op vermogens. Op basis van de info die voorhanden is kunnen wij enkel onderstaande advies meegeven:*

- Oprichting van een distributiecabine en/of klantcabine is noodzakelijk binnen project.
- Om een betere inschatting te maken lijkt me een overleg met bouwheer en fluvius zeker aangewezen om een sluitend advies te geven.*
- Momenteel kan er geen gunstig advies gegeven worden*

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

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

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.*

*Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.*

*Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.*

*Tellerlokaal:*

*Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.*

*<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>*

*Patrimonium en overdracht:*

*De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdiensbaarheden'.*

*Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:*

*Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Infrabel** afgeleverd op 30 januari 2025:

*Infrabel heeft geen principiële bezwaren heeft bij bovenvermelde aanvraag van Ilim ve Hikmet VAKFI voor het bouwen van een kantoorgebouw met islamitische faculteit en aanvullende commerciële diensten in de Koopvaardijlaan 32, 9000 Gent.*

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

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 15 januari 2025:

*Netuitbreiding nodig:*

*Geacht college*

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

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

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

*De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:  
Wyre => Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen - 015/89 91 10 - cbs@wyre.be  
Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.  
Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.  
Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.  
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

**Geen bezwaar** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 13 januari 2025 onder ref. TPW-OL-2025170080:

*Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 19 februari 2025 onder ref. AD-25-052:  
*Drinkwater*

*Het voorwerp van de aanvraag betreft de realisatie van een nieuwbouw kantoorgebouw met Islamitische Faculteit en aanvullende commerciële diensten, bestaande uit een ondergrondse parking en 5 bovengrondse bouwlagen.*

*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 hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een nieuwbouw kantoorgebouw met Islamitische Faculteit en aanvullende commerciële diensten, bestaande uit een ondergrondse parking en 5 bovengrondse bouwlagen.*

*Ons advies is gunstig.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 23 januari 2025 onder ref. JMS 636231:

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

*\* Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*

*\* Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

*\* Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via [www.proximusforrealestate.be/bouwen](http://www.proximusforrealestate.be/bouwen).*

*\* De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

*\* Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via [werven.a12@proximus.com](mailto:werven.a12@proximus.com).*

*Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.*

Geen tijdig advies van **Federaal Agenschap voor Nucleaire Controle**. De adviesvraag is verstuurd

op 13 januari 2025. Op 20 februari 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

**Geen bezwaar** advies van **Dienst VR - Team Externe Veiligheid** afgeleverd op 30 januari 2025: *Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de maximale effectafstand van de naburige Seveso-inrichting heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot de externe veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 28 januari 2025 onder ref. 10165:  
*Noodzaak van een ASTRID-indeuradiodekking : JA.  
De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG*

#### *Motivering*

*Gezien de hoge onthaalcapaciteit van de gelijkvloerse verdieping (polyvalente zaal + onthaal + CR.01) en de 4' verdieping (Faculteit IFEG), heeft de commissie beslist dat er op het gelijkvloers en 4' verdieping ASTRID indeurdekking dient aanwezig te zijn. Inclusief alle connecterende voor het publiek/leerlingen toegankelijke delen (gangen, liften enz). De kantoorverdiepingen en de handelszaak CR.02 vallen buiten de criteria, voor deze verdiepingen (+1, +2 en +3 alsook CR.02 op het gelijkvloers is er geen verplichting tot indeurdekking.*

**Ongunstig** advies van **VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)** afgeleverd op 23 januari 2025 onder ref. KAGA/OVA/BG/AC/xtie/

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)** afgeleverd op 19 februari 2025 onder ref. KAGA/OVA/BG/AC/xtie124031/52463

Zie OMGEVINGSTOETS voor behandeling.

**Ongunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 31 januari 2025 onder ref. omv-2024105518 - Behandeling in eerste aanleg-001  
*De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Koopvaardijlaan 34 in Gent (44807G0862/00H002, 44807G0862/00Y000, 44807G0862/00N002, 44807G0862/00C002, 44807G0862/00B002) een ongunstig advies.*

*De motivatie voor het ongunstige advies is de volgende:*

*De verontreiniging van het grondwater dient verder onderzocht te worden conform de aanbevelingen in de bemalingsstudie.  
Het bemalingswater watert af naar de RWA-leiding Ravelijnstraat die loost in Handelsdok (beheerder Vlaamse Waterweg nv). We sluiten ons aan bij het advies van VMM.  
Het advies van VMM met kenmerk KAGA/OVA/BG/AC/xtie/ dient strikt gevolgd te worden.  
Gezien de mogelijke verontreiniging heeft dit mogelijks impact op het beheer van onze waterloop waardoor er ongunstig geadviseerd wordt.*

**Besluit**

*Het project is op basis van de voorliggende informatie niet verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Het project voldoet niet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.*

Zie OMGEVINGSTOETS voor behandeling.

**Ongunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 23 januari 2025 onder ref. AV/411/2025/00066

**Ongunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 19 februari 2025 onder ref. AV/411/2025/00066/A

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 24 februari 2025:

*Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.*

Zie volledig advies op het omgevingsloket.

## **5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

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

Aan de aanvraag is een inrichtingsstudie toegevoegd waarin aangetoond wordt hoe aan de bepalingen van het RUP wordt voldaan.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

### **5.2. Vergunde verkavelingen**

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

### **5.3. Verordeningen**

#### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is 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.

#### ***5.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

### **6. WATERPARAGRAAF**

#### **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.

##### Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen / of kan afwateren naar de omgeving.

##### *Waterdoorlatende verharding:*

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

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

##### *Natuurlijke infiltratie:*

De verhardingen of overdekte constructies 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 afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

##### Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 100m<sup>3</sup> voorzien.

Er wordt voldaan aan de GSV.

Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor sanitair en onderhoud.

#### Groendak

Het aangetoond nuttig hergebruik (ANG) wordt geschat op 18.292 l/maand.

De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 365,84 m<sup>2</sup> (ANG/50 l/m<sup>2</sup>), dit is maw de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.

Er wordt een groendak met een oppervlakte van 694,6 m<sup>2</sup> aangelegd, voorzien van zonnepanelen.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m<sup>2</sup>.

#### Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (type wadi). De voorziening dient een inhoud te hebben van 10428 liter en een oppervlakte van 25,28 m<sup>2</sup>. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 13500 liter en een oppervlakte van 27 m<sup>2</sup>.

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.

### WATERPARAGRAAF

#### **6.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

#### **6.2. 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.

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**

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

### **6.3. Conclusie**

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

## **7. NATUURTOETS**

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

De invloed van de bemaling op natuur wordt beperkt door de hoeveelheid opgepompt grondwater te beperken door het plaatsen van waterkerende wanden, te werken met

peilsturing, door te lozen op oppervlakte water en door bevoeiing te voorzien voor de nabij gelegen bomen. Dit wordt ook verder besproken.

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.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

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

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

Het bemalingswater wordt geloosd in de RWA welke uitmondt in oppervlaktewater.

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

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 mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

## **9. BEKENDMAKING**

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er

werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

## **10. OMGEVINGSTOETS**

### ***Advies team stadsbouwmeester***

Voorliggende aanvraag OMV\_2024105518, betreft het bouwen en exploiteren van een kantoorgebouw met islamitische faculteit en aanvullende commerciële diensten en de tijdelijke exploitatie van een bemaling in functie van de bouw van het stadsontwikkelingsproject 'IFEG', door Ilim ve Hikmet VAKFI vzw, gelegen te Koopvaardijlaan 32-42A, 9000 Gent.

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 22 februari 2024 en 18 april 2024.

Nadien was er verdere afstemming via bilateraal overleg en via email tot een gunstig advies werd bekomen.

Bedenking voor Team Stadsbouwmeester lag nog in de afscheiding en plaatsing van het hekwerk ten aanzien van de straat en de overgang publiek-privaat. Deze springt terug ten aanzien van de rooilijn. Dat is niet helder. De fietsenstallingen voor bezoekers worden best op eigen terreinen binnen het hekwerk georganiseerd.

### **Conclusie:**

Team Stadsbouwmeester waardeert sterk de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. De volumetrie is helder, met het volume opgebouwd rond een centrale patio van waaruit het gebouw wordt georganiseerd. Daarnaast heeft het project architecturaal een sterke en robuuste eigen beeldtaal. Het gebouw oogt verzorgd en gedetailleerd, en met een heldere lezing van de verschillende deelfuncties.

Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Voor wat betreft de inpassing van het hekwerk volgt Team Stadsbouwmeester het advies van de Wegendienst, met de suggestie deze zo helder mogelijk ten aanzien van de rooilijn in te passen.

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### **INRICHTING**

In de inrichtingsstudie is aangegeven hoe het project tegemoet komt aan de noden van de site. Het ontwerp heeft een U-vormige inplanting waardoor tegemoet gekomen wordt aan de gevraagde groene ruimtes aan de Koopvaardijlaan om de luchtcirculatie te bevorderen in functie van geluid en luchtkwaliteit.

De centrale open ruimte bestaat uit een verharde centrale strook die door de brandweer kan gebruikt worden, geflankeerd door 2 groene zones die zorgen voor het verluchten van het bouwblok. Deze groene zones hebben een oppervlakte van 10% van het perceel na onteigening. De groene strook wordt doorgetrokken tot de rooilijn, maar wordt ter hoogte van de rooilijn ingezet voor bezoekersfietsparkeerplaatsen. Deze strook wordt dus niet meegerekend als groene onverharde ruimte.

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

#### **PROGRAMMA**

Het programma bestaat voor 3 bouwlagen uit kantoor, gelijkvloers zijn onthaal, polyvalente ruimte voor meetings en aanvullende commerciële activiteiten. Op de hoogste verdieping wordt een islamitische faculteit ingericht. Daarmee wordt voldaan aan de minimale vereiste om 60% kantoor in te richten in deze goed bereikbare omgeving waardoor aan de nodige kantoorbehoefte van de stad kan tegemoet gekomen worden.

Gelijkvloers zijn meer publiek toegankelijke functies voorzien die toegankelijk zijn via de centrale groene ruimte.

Het project voorziet zo een gemengd stedelijk programma dat passend is voor deze plek, op een locatie dicht bij station Gent Dampoort.

## MOBILITEIT

### Ontsluiting voetgangers en fietsers

Het project is met zijn verschillende functies toegankelijk voor voetgangers via de centrale groene ruimte. Het project voorziet in een gaanderijstructuur als overgang tussen binnen en buiten en verbinding tussen de functies

De groene ruimte is afgesloten met een claustra poort die teruggetrokken is, waardoor ook na sluiting van de poort de meer publiek toegankelijke functies ontsluitbaar blijven. Voor de poort zijn bezoekersfietsenplaatsen voorzien.

We wensen echter geen private fietsenstallingen te laten bedienen via de openbare weg. De fietsenstallingen zijn via de voetpaden en de brandweertoegang te bedienen, de poort kan bijgevolg naar de rooilijn verplaatst worden zonder de bereikbaarheid van de fietsenstallingen te hinderen.

Hierdoor is de rooilijn ook helderder afleesbaar op het terrein.

Fietsers komen in de rechtervleugel aan richting de gelijkvloerse inpandige fietsenstalling.

### Bereikbaarheid auto

Het beschikbare wegprofiel van Koopvaardijlaan is onvoldoende breed om aan de nodige rijstroken, voetpaden en fietspaden ook nog linksafslagstroken toe te voegen. **Hinder van wachtende voertuigen moet op het perceel zelf opgevangen worden.** Een meerwaarde kan een voldoende brede wachtruimte zijn tussen fietspad en rijweg zodat voertuigen die de site verlaten eerst de aandacht kunnen vestigen op het veilig kruisen van het fietspad en daarna hun aandacht kunnen vestigen op het oprijden van de rijweg. **Gezien hier voorzien is een dubbelrichtingsfietspad in te richten is een optimale zichtbaarheid op aankomende fietsers in beide richtingen heel cruciaal.** Ook een rechtsafslagverplichting vanuit de site kan de verkeersveiligheid en doorstromingsgarantie ten goede komen.

**Bereikbaarheid met de auto is een aandachtspunt.**

### Laden en lossen

Het is niet duidelijk hoe alle leveringen aan het gebouw zullen verlopen. Gezien de aanwezigheid van Horeca is dit nochtans wel te verwachten. Er wordt wel dit vermeld in de beschrijvende nota:

*Het parkeren en levering van pakjesdiensten gebeuren via de toegang tot de ondergrondse*

*parking dat uiterst links gesitueerd is. Deze inrit tot ondergrondse parking heeft een vlakke voorstrook van 6m lengte, op eigen terrein, waar de pakjeslevering tijdelijk kan stilstaan en geen hypotheek vormt op het openbaar domein.*

Gezien de voorziene bruto hoogte van 2m80 van de ondergrondse parkeervoorzieningen zal inrijden en dus keren door hogere voertuigen niet mogelijk zijn op eigen terrein.

Het is ook niet wenselijk dat voertuigen die laden en lossen de inrit tot de parking verhinderen, zodanig dat obstructie op de Koopvaardijlaan optreden. Gezien de beperkt aantal autoparkeerplaatsen wordt dat laatste echter niet als een hoog risico ingeschat.

#### Aantal parkeerplaatsen

De parkeerrichtlijnen van stad Gent voorzien dat er per 100m<sup>2</sup> bvo kantoor 2 fietsparkeerplaatsen moeten voorzien worden, aangevuld met 5% fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Er zijn geen vaste parkeerrichtlijnen voor gemeenschapsvoorzieningen en horeca. Er wordt in de Project-MER screening uitgegaan van 8 medewerkers en 60 bezoekers voor de Horeca en 20 gebruikers voor de onderwijsinstelling per dag.

Er wordt niet voor iedere functie uiteengezet wat de verwachte spreiding is over de dag. Om een inschatting te maken gaan we uit van 60 gelijktijdige bezoekers voor de Horeca functie enkel bij avond. Tijdens de openingsuren van de kantoren gaan we uit van maximaal 40% van deze 60 personen aanwezig. Voor de onderwijsinstelling gaan we uit van 20 gelijktijdige gebruikers gedurende de openingsuren van de kantoren.

Uit het verplaatsingsonderzoek van Stad Gent uit 2021 weten we dat Gentenaars voor het motief 'Ontspanning, Sport, Cultuur' 33% de fiets gebruiken, voor het motief 'les volgen' 49% de fiets gebruiken en voor het motief 'werken' 38% de fiets gebruiken.

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen en inschatting vanuit het verplaatsingsonderzoek van de Gentenaar **minimaal 88 fietsparkeerplaatsen** (67 kantoren, 11 horeca, 10 gemeenschapsvoorziening onderwijs), **waarvan 11 voor bezoekers** (3 kantoren, 8 horeca). Voor de functie Gemeenschapsvoorziening onderwijs en Horeca zijn deze getallen gebaseerd op aannames gezien er te weinig data beschikbaar zijn om een correcte inschatting te maken van de werkgelijke fietsparkeerplaatsnood. Rekening houdend met bovenstaande vraagt het RUP **maximaal 19 autoparkeerplaatsen** voor dit project. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.

**De voorgestelde plannen voldoen, want er zijn 88 fietsparkeerplaatsen en 17 autoparkeerplaatsen voorzien.**

Het volstaat het niet om te voldoen aan de parkeerrichtlijnen. Bij het beoordelen van een project, zal ook steeds rekening gehouden worden met de omgevingscapaciteit. Als blijkt dat de omgevingscapaciteit het bijkomende autoverkeer dat een project genereert niet aankan, kan de Stad het project negatief adviseren. De beoordeling daarvan gebeurt verderop bij "verkeersgeneratie naar de site".

#### Inrichting fietsenstalling

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

Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

- 1) Locatie van de fietsenberging

De intekening in de aanvraag voldoet aan de richtlijnen.

- 2) Type fietsenstalling

Het is niet duidelijk welk type fietsenstallingen voorzien zijn. Er wordt daarom uit gegaan van een fietsenstalling op 1 niveau. Dit systeem geniet de voorkeur.

Bij de inrichting van een fietsenparking wordt er steeds ruimte gemaakt voor buitenmaatse fietsen. 9 fietsparkeerplaatsen zijn voorzien voor buitenmaatse fietsen. Dit aantal volstaat, want bedraagt minimaal 10% van het totale aantal fietsenstallingen.

Het is ook belangrijk om de zone voor het stallen van buitenmaatse fietsen op de grond te markeren en duidelijk te onderscheiden van de zone voor reguliere fietsen. Dat kan door bijvoorbeeld de parkeervakken met wit te omlijnen of de zone voor buitenmaatse fietsen markeren met een opvallende kleur.

### 3) Afmetingen van de fietsenberging

De intekening in de aanvraag voldoet aan de richtlijnen.

### 4) Bijkomende comforteisen

76 fietsparkeerplaatsen zijn overdekt en afsluitbaar. Er zijn 12 fietsparkeerplaatsen die niet overdekt en afgesloten zijn. Als de fietsenberging is gericht op kortere parkeerperiodes is het net belangrijk dat fietsers vrij in en uit kunnen gaan. Dit is in deze aanvraag het geval voor de fietsenberging voor bezoekers van kantoren en horeca.

Er zijn enkele fietsparkeerplaatsen voorzien van oplaadpunten. Het is echter niet duidelijk over welk aantal het gaat. De inrichtingsnota vermeldt: *Fietsenbergingen met 73 plaatsen, waarvan 10 met elektrische laadpunt*. Beschrijvende nota vermeldt: *Fietsenbergingen met 73 plaatsen, waarvan 20 met elektrische laadpunt*. Op de plannen is geen intekening gebeurd.

Een goede fietsenberging is ook goed verlicht. Een goed zichtbare en verlichte fietsparking verhoogt het veiligheidsgevoel en gebruiksgemak aanzienlijk. Bij voorkeur maak je gebruik van natuurlijke lichtinval. Het is niet duidelijk of de aanvraag hier aan voldoet.

### Inrichting autoparking

De intekening in de aanvraag voldoet aan de richtlijnen.

### Impact aansluitingen openbaar domein

De slagbomen die de toegang tot de ondergrondse parkeerplaatsen regelen staan aan de onderkant van de helling geplaatst. Dit wordt positief beoordeeld gezien die het risico op obstructie van het verkeer op Koopvaardijlaan vermindert.

*Het project brengt de toekomstige inrichting van Koopvaardijlaan volgens het conceptplan van Gentspoort in beeld.*

Gezien het ontwerp voor Koopvaardijlaan een dubbelrichtingsfietspad voorziet is een optimale zichtbaarheid bij het verlaten van het perceel op aankomende fietsers in beide richtingen cruciaal. Een inrit van 6m breedte laat ruimere zichthoeken toe, maar blijft beperkingen hebben. Het is wenselijk attenderende markeringen of informatiepanelen aan te brengen in de uitrit van de parking om de aanwezigheid van fietsers in beide richtingen te benadrukken.

*Het project moet zich kunnen organiseren onder een rechts in – rechts uit principe op Koopvaardijlaan. Voertuigen die vanaf het Noorden de site willen bereiken door een linksafslagverplichting kunnen te veel hinder veroorzaken voor de grote hoeveelheid verkeer op Koopvaardijlaan. Het alternatief is keren aan de Dampoortrotonde. Het is op dit moment niet duidelijk of dit in het nieuwe ontwerp voor de het kruispunt Dampoort nog mogelijk en wenselijk zal zijn. De afweging en finale beslissing hierover hoort de wegbeheerder toe. Ook voertuigen die vanaf de site naar het zuiden willen rijden zullen waarschijnlijk te weinig hiaten vinden in het drukke verkeer en zullen daardoor in het nieuwe ontwerp van Genstpoort hinderlijk staan*

*opgesteld voor fietsers op het dubbelrichtingsfietspad. De rechtstreekse toegankelijkheid van het perceel is ondergeschikt aan deze twee nadelen.*

*Het is niet wenselijk dat voertuigen die een laad-en los handeling uitgevoerd hebben terug achterwaarts het fietspad en rijrichting oprijden. In het bijzonder vrachtwagens hebben grote dode hoeken en verhogen sterk het verkeersonveiligheidsrisico. Voertuigen die de site oprijden moeten deze voorwaarts terug kunnen verlaten. Het beperken van het verkeersveiligheidsrisico lijkt enkel haalbaar door de leveringen enkel te laten uitvoeren met kleine voertuigen die ofwel voldoende laag zijn om in de ondergrondse parking te keren en/of voldoende kort zijn om in de inritzone te keren. Het gebruik van cargofietsen is daarbij één van de mogelijkheden.*

*De plannen vermelden aan de inrit van de parking dit: "Toegang enkel voor wagens max h: 195cm, laden en lossen gebeurt enkel door kleine voertuigen / geen vrachtwagens". Hieraan lijkt dus voldaan te worden.*

#### Verkeersgeneratie naar de site

*Er is een project-MER screening toegevoegd aan de aanvraag die een berekening doet van de verwachte verkeersgeneratie van het project. Hierbij worden de kencijfers van het richtlijnenboek MOBBER gebruikt. In de berekening van de verwachte verkeersgeneratie voor gemotoriseerd verkeer wordt echter geen rekening gehouden met de strikte parkeernormen die voorzien zijn binnen het RUP Dampoort. Er wordt wel aangehaald dat de vermoedelijke hoeveelheden gemotoriseerd verkeer lager zullen liggen dan ingeschat, gezien de goede ontsluiting voor duurzame modi, maar dit wordt niet concreet gemaakt. De gemaakte conclusies zijn dan ook weinig nuttig in de beoordeling van het project.*

*Gezien de beperkte parkeerplaatsen die voorzien zijn in de aanvraag en de uitstekende ligging voor duurzame modi kan verwacht worden dat de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer zeer laag zal liggen.*

#### Werfverkeer

Gezien het project gelegen is langsheen een druk gebruikte invalsweg voor gemotoriseerd verkeer is, moet hinder van werfverkeer goed gestuurd worden. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent. Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.

### **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

#### Aspect afval

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

aspect afvalwater

**Op 19 februari 2025 heeft VMM een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd onder ref. KAGA/OVA/BG/AC/xtie124031/52463, met volgende motivatie:**

### **Situatieschets**

**Voorliggende aanvraag betreft een 2<sup>de</sup> adviesaanvraag.**

**Er werd een bijkomende nota voor de VMM-Adviseren Afvalwater toegevoegd op het loket inzake deverontreinigingen van het grondwater thv het project/de bemaling.**

**De nota wordt verder besproken onder rubriek 'Bedrijfsafvalwater'. De wijzigingen worden in onderstaand advies van 1<sup>e</sup> aanleg in het vet weergegeven**

Het bedrijf vraagt voor het lozen van het huishoudelijk afvalwater en het bedrijfsafvalwater volgende rubrieken aan:

- 3.2.2.a Het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woonegelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m<sup>3</sup>/jaar, wanneer het lozingspunt gelegen is in een centraal gebied of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan;
- 3.4.2 het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met een debiet van meer dan 2 m<sup>3</sup>/h tot en met 100 m<sup>3</sup>/h.
- 3.6.3.2 afvalwaterzuiveringsinstallaties, met inbegrip van het lozen van het effluentwater en het ontwateren van de bijbehorende slibproductie: voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met uitzondering van de in rubriek 3.6.5 ingedeelde inrichtingen, met een effluent van meer dan 5 m<sup>3</sup>/h tot en met 50 m<sup>3</sup>/h.

### **Lozingssituatie**

Het project ligt in centraal gebied. De Koopvaardijlaan beschikt over een gemengd rioleringsstelsel die aangesloten is op RWZI Gent.

Op minder dan 50m ligt in de Ravelijnstraat een RWA-leiding die 60m verderop uitmondt in de bevaarbare waterloop Handelsdok.

Het bedrijf vraagt de lozing aan van het huishoudelijk afvalwater in de gemengde riolering van de Koopvaardijlaan en het bemalingswater in de RWA-leiding van de Ravelijnstraat.

Voor de lozing van bemalingswater is een algemeen kader uitgewerkt. Belangrijk hierbij is dat er achtereenvolgens voorkeur gegeven moet worden aan:

- Stap 1: Het maximaal. beperken van netto onttrokken debiet / terug in ondergrond brengen van bemalingswater;
- Stap 2: Het nuttige gebruik van bemalingswater;

- Stap 3: Het lozen van bemalingswater in oppervlaktewater, in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of in het gedeelte van de gescheiden riolering dat bestemd is voor de afvoer van hemelwater;
- Stap 4: Het lozen van bemalingswater in de openbare riolering.

Het blijft noodzakelijk om lokaal af te wegen wat de beste piste is over de milieucompartimenten heen.

De bemalingscascade wordt als volgt besproken in de bemalingsnota:

- Beperken/retour  
Om de bemaling te beperken zal gewerkt worden met een secanspalenwand tot in de kleilaag. Dit is mogelijk omdat de kleilaag zich tussen de 3,0 en 4,8 m-mv bevindt. Op deze manier wordt het debiet beperkt en wordt de impact van de bemaling in de bovenliggende zandlaag beperkt.  
Retourbemaling of herinfiltreren van het bemalingswater in het grondwater wordt in dit geval afgeraden wegens de verwachte verontreiniging in het grondwater.
- Hergebruik  
Hergebruik is volgens de nieuwe wetgeving inzake grondwater (de grondwatertrein) binnenkort niet meer toegelaten gezien binnen de 20 m rondom de bemaling een risicoground aanwezig is en een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd. Bovendien wordt het hergebruik van het bemalingswater afgeraden wegens de verwachte verontreiniging. Arseen en nikkel wordt regionaal verhoogd vastgesteld in het grondwater in de omgeving van de bemaling. Bovendien wordt de cresootverontreiniging in de onderliggende zandlaag aangetrokken en opgepompt. Het is niet aangewezen om het bemalingswater ter beschikking te stellen voor een nuttige toepassing.
- Lozen op oppervlaktewater/RWA  
Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater waarop geloosd kan worden bevindt zich ter hoogte van het Handelsdok op 75 m ten westen van de bemaling. Op basis van de rioleringsdatabank bevindt de dichtstbijzijnde RWA zich op 17 m ten noordwesten van de projectzone. Gezien het putdeksel zich midden op de weg bevindt, wordt deze optie niet weerhouden. De volgende dichtstbijzijnde RWA bevindt zich in de Ravelijnstraat op ca. 40 m afstand van de bemaling. Deze RWA mondt uit op het Handelsdok.
- Lozen op riolering  
Er bevindt zich een gemengde riolering ter hoogte van de Koopvaardijlaan. De gemengde riolering heeft geen voorkeur als het gaat over het lozen van bemalingswater en kan enkel gebruikt worden als voorgaande opties onvoldoende of niet geschikt zijn.
- Besluit lozing  
Op deze site blijkt een combinatie van
  - \* maximale beperking van het debiet;
  - \* lozing op de RWA in de Ravelijnstraat, deze mondt uit in het Handelsdok;
 als de beste optie naar voor te komen.

In voorliggend advies wordt enkel de aanvaardbaarheid van de lozing op oppervlaktewater/riolering beoordeeld (stap 3 en 4).

### Hemelwater

De platte daken worden maximaal ingericht als groendak waarbij het hemelwater wordt opgevangen in een wadi. Op het dak van de rechtervleugel wordt geen groendak voorzien, dit hemelwater wordt opgevangen in een hemelwaterput van 100 000l met een overloop naar de wadi.

Het hemelwater bij de overdekte constructies en verhardingen zal op eigen terrein infiltreren.

### Huishoudelijk afvalwater

Het bedrijf vraagt de lozing aan van 1,5 m<sup>3</sup>/uur – 6,5 m<sup>3</sup>/dag - 1560 m<sup>3</sup>/jaar huishoudelijk afvalwater in de gemengde riolering van de Koopvaardijlaan. (Rubriek 3.2.2.a)

Het aantal inwonersequivalenten wordt berekend op 52 I.E..

In onderstaande tabel een overzicht voor de berekening van het aantal I.E..

aantal personen kantoren	130
Onthaalruimten	2
<b>TOTAAL PERSONEN</b>	<b>132</b>
<b><u>KANTOREN</u></b>	
(TABEL 3) aantal gebruikers per bouwtype: kantoren	132
1/3 van voltijdse gebruikers	44
<b><u>Faculteit IFEG</u></b>	
(TABEL 3) aantal gebruikers per bouwtype: IFEG	20
1/10 van voltijdse studenten	2
<b><u>CAFE LOUNGES</u></b>	
Cafe-lounge_01 gelijkvloers	30
Cafe-lounge_02 gelijkvloers	30
(TABEL 3) aantal gebruikers per bouwtype: cafe lounge	60
1/10 van gem.aantal klanten/dag	6

Rekening houdend met een waterverbruik van 30 m<sup>3</sup>/jaar per I.E. komt het lozingsdebiet huishoudelijk afvalwater neer op 1.560 m<sup>3</sup>/jaar.

De VMM-Adviseren Afvalwater gaat akkoord met het gevraagde lozingsdebiet.

### Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt de lozing aan van 64 m<sup>3</sup>/uur – 1537 m<sup>3</sup>/dag - 79749 m<sup>3</sup>/jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, niet via een wzi, in de RWA-leiding van de Ravelijnstraat, gedurende 180 dagen. (Rubriek 3.4.2)

- Waarvan 50 m<sup>3</sup>/uur via een wzi (Rubriek 3.6.3.2)

### Debiet

In onderstaande tabel wordt een samenvatting van de debieten weergegeven.

Berekend debiet en invloedstraal			
	Bovenliggende zandlaag	Kleilaag	Onderliggende zandlaag
Verlaging (m-mv)	3,0	4,0	3,0
Verlaging (mTAW)	4,5	4,5	4,5
Verlaging van de grondwaterstand (m)	2,2	1,0	1,1
Initieel uurdebiet (m <sup>3</sup> /u)	40,9	6,4	16,7
Initieel dagdebiet (m <sup>3</sup> /d)	983	153	401
Stationair uurdebiet (m <sup>3</sup> /u)	0,24	0,22	16,7
Stationair dagdebiet (m <sup>3</sup> /d)	5,71	5,32	401
Totaal volume (m <sup>3</sup> )	5.911	1.697	72.141
Duur bemaling (d)	180	180	180
Diepte filters (m-mv)	3,0	4,0	9
Invloedstraal verlaging 0,05m (m vanaf rand bemaling)	/	/	140

De berekende totale debieten worden in onderstaande tabel weergegeven.

Berekend totaal debiet	
Max. uurdebiet (m <sup>3</sup> /u)	64
Max. dagdebiet (m <sup>3</sup> /d)	1.537
Totaal volume (m <sup>3</sup> )	79.749

Het totaal volume te onttrekken water bedraagt 79.749 m<sup>3</sup> waarbij het maximale uurdebiet wordt berekend op 64 m<sup>3</sup>/u

De VMM-Adviseren Afvalwater gaat akkoord met de gevraagde debieten.

#### Lozingsnormen

Het bedrijf vraagt de sectorale lozingsvoorwaarden 61 'overige bedrijvigheden' aan.

In de bemalingsstudie werd, als volgt, risico op verspreiding van verontreiniging nagegaan:

- VERONTREINIGINGSTOESTAND TER HOOGTE VAN HET PROJECT
    - \* Het zuidelijk deel van het terrein betreft een risicoground. Gezien het verhoogd risico op bodemverontreiniging is een bodemonderzoek nodig. Er werd nog geen oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op dit deel van het terrein.
    - \* Er werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op het noordelijke deel van het terrein.
- Het oriënterende bodemonderzoek werd uitgevoerd in het kader van overdracht van grond. Gezien de bemaling op minder dan 20 meter afstand ligt van een perceel waar één van bovenstaande punten werd vastgesteld, wordt aangeraden om het bemalingswater reeds in voorbereidingsfase te analyseren op het SAP (standaardanalysepakket) en eventuele verdachte parameters. De staalname dient daarbij uitgevoerd te worden in een representatieve peilbuis.  
=> Er werden momenteel nog geen analyses uitgevoerd.
- SCREENING BODEMDOSSIERS

Er bevinden zich 14 OVAM-dossiers binnen de invloedstraal. Alleen degene die relevant zijn worden onderstaand besproken:

\* OVAM-dossier 11412: De Keukeleire G. & F.

Er is op deze percelen een relevante kans op beïnvloeding van de bemaling gelet op de mobiele eigenschappen van de grondwaterverontreiniging met creosoot (minerale olie, PAK's en BTEX) en cyanide.

Het dossier wordt verder onderzocht en het volgende werd geconcludeerd:

- Er werd geen versnelling, maar wel een relevante verplaatsing vastgesteld voor de creosootverontreiniging. Er dient door een erkend bodemsaneringsdeskundige een monitoring van de grondwaterstand en de verontreiniging uitgevoerd te worden.
- De vastgestelde verontreiniging met creosoot zal de onttrekkingsput bereiken. Er zijn lozingsmaatregelen noodzakelijk. Er wordt bovendien aangeraden om contact op te nemen met de eigenaar van het dossier gezien er een saneringsnoodzaak is.
- Er werd geen versnelling, noch een relevante verplaatsing vastgesteld voor de grondwaterverontreiniging met cyanide. Er dient een monitoring van het debiet en de grondwaterstand te gebeuren om na te gaan of de theoretische berekeningen overeenkomen met de werkelijke vaststellingen.

\* OVAM-dossier 14073: READYMIX-BELGIUMNV

Er is op deze percelen een relevante kans op beïnvloeding van de bemaling gelet op de mobiele eigenschappen van de grondwaterverontreiniging met creosoot. Deze verontreiniging werd reeds besproken in OVAM-dossier 11412.

- ARSEEN EN NIKKEL IN HET GRONDWATER

In dossiers 8888, 57166, 14852, 72017, 20621, 11412 en 14073 werd een verhoogde concentratie aan arseen en/of nikkel vastgesteld.

Uit de achtergrondwaardenkaart van OVAM1 blijkt dat

- \* De achtergrondconcentratie van arseen 10 tot 20 µg/l bedraagt
- \* De achtergrondconcentratie van nikkel 10 tot 40 µg/l bedraagt

ter hoogte van de projectlocatie.

Het indelingscriterium voor arseen en nikkel wordt dus mogelijk overschreden in het bemalingswater.

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

Het bedrijf vraagt de volgende lozingsnorm aan:

- As: 50 µg/l
- Ni: 300 µg/l
- Benzeen: 10 µg/l
- Ethylbenzeen: 10 µg/l
- Xyleen: 10 µg/l
- Minerale olie: 500 µg/l
- Naftaleen: 20 µg/l
- Fenantreen: 0,1 µg/l
- Fluoranteen: 0,05 µg/l
- Acenafteen: 0,06 µg/l

- Acenaftyleen: 4 µg/l

De VMM-Adviseren Afvalwater gaat niet akkoord met de lozingsnorm Naftaleen 20 µg/l. Dit dient beperkt te worden tot 2 µg/l conform de normen uit de standaardprocedure voor bodemsaneringsprojecten (OVAM, 2021). Dit dient beperkt te worden conform de normen uit de standaardprocedure voor bodemsaneringsprojecten (OVAM, 2021).

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

#### Waterzuiveringsinstallatie

Er zal mogelijk een waterzuivering geplaatst moeten worden. In het geval dat de lozingsnormen overschreden worden, dient het onttrokken grondwater gezuiverd te worden over een afvalwaterzuiveringsinstallatie. Het volgende zuiveringsconcept wordt voorgesteld: olie/waterafscheider en een waterzijdige actief koolfilter of gelijkwaardig, gedimensioneerd op 50 m<sup>3</sup>/uur.

De waterzuivering dient conform BBT Bodemsanering belast afvalwater te zijn.

#### Controle-inrichting

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit 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.

Het bedrijf vraagt een afwijking van art. 4.2.5.1.1.§1. En motiveert dit als volgt:

*Aangezien het een tijdelijke bemaling en tijdelijke lozing betreft wordt er geen meetgoot en speciale meetapparatuur geplaatst, enkel een staalnamekraan. De debietmeter die geplaatst wordt, is conform Vlarem II artikel 5.53.3 (meetinrichting tijdelijke bemaling).*

De VMM-Adviseren Afvalwater gaat hiermee akkoord.

#### Monitoring

Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlarem II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.

In de bemalingsstudie wordt een monitoring voorgesteld die dient uitgevoerd te worden door een bodemsaneringsdeskundige:

*Er wordt een monitoringsplan uitgewerkt om het opbarstrisico te blijven nagaan, alsook om de verontreiniging t.h.v. dossier 11412 te monitoren. Wegens de aanwezigheid van de waterremmende kleilaag en het opbarstingsgevaar wordt geadviseerd om bijkomend peilbuizen te plaatsen nabij de bouwput. Er wordt geadviseerd om zowel een peilbuis onder- als boven de kleilaag te plaatsen. Er wordt aangeraden om het grondwater in beide peilbuizen te bemonsteren en te analyseren op het standaardanalysepakket (SAP) en PAK's. De grondwaterstand dient in beide peilbuizen opgevolgd te worden enkele weken voor de werken en tijdens de werken. Er wordt aangeraden om gebruik te maken van divers*

*die het grondwater nauwkeuriger karakteriseren en de invloed van neerslag, bemaling en de waterremmende laag in beeld kunnen brengen. Als hieruit het opbarstrisico bevestigd wordt, dient een spanningsbemaling te worden uitgevoerd. De grondwaterstanden dienen doorgegeven te worden aan het studiebureau om het opbarstrisico te bepalen.*

*Ook tijdens de werken dient de grondwaterstand in beide watervoerende lagen minstens wekelijks gemonitord te worden. Op die manier kan ervoor gezorgd worden dat er niet meer bemaald wordt dan nodig. Er dient wekelijks nagegaan te worden of de bemaling nog nodig is.*

*Er dient nagegaan te worden of de bemaling in de onderliggende zandlaag beperkt kan worden in duur. Bijvoorbeeld door na te gaan wanneer er eventueel genoeg tegendruk gegenereerd wordt om de druk van de gespannen grondwaterlaag tegen te gaan, zodat de (spannings)bemaling eerder afgezet kan worden. Op deze manier wordt het debiet beperkt.*

*Ter hoogte van bodemdossier 11412 werd een relevante verplaatsing van de verontreiniging met het bereiken van de bemaling vastgesteld. De creosootverontreiniging zal na 88 dagen de bemaling bereiken. Er dient echter opgemerkt te worden dat de verspreidingssnelheid in het beschrijvend bodemonderzoek wellicht een overschatting van de realiteit is. De contour van de verontreiniging is eerder beperkt als er rekening wordt gehouden met een ouderdom van de verontreiniging van meer dan 100 jaar. De activiteiten die deze verontreiniging hebben veroorzaakt werden in de 19e en 20e eeuw uitgevoerd. Gezien er werd besloten dat een sanering nodig is voor deze creosootverontreiniging, wordt aangeraden om contact op te nemen met de beheerder van het dossier. Indien de bemaling in de onderliggende zandlaag eerder stopgezet kan worden, zal ook de verplaatsing van de verontreiniging lager zijn dan wat theoretisch berekend werd. De impact is niet van deze aard dat er een aangepast bemalingsconcept voorzien moet worden. Op basis van de resultaten van de monitoring kunnen alsnog bijkomende milderende maatregelen opgelegd worden indien dit nodig blijkt.*

**In de bijkomende nota wordt volgende vermeld inzake d verontreiniging:**

**Bijkomend onderzoek i.h.k.v. de bemaling**

### **1 INLEIDING**

**Dit document is opgesteld naar aanleiding van het ongunstige advies van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) van 23 januari 2025 en de daaropvolgende gezamenlijke bespreking op 18 februari 2025. In het ongunstige advies wordt vereist dat aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd met betrekking tot de grondwaterstand, de grondwaterkwaliteit en de mogelijkheid om de bemaling uit te stellen tot na de sanering van de nabijgelegen creosootverontreiniging.**

### **2 GRONDWATERSTAND EN -KWALITEIT**

**Er dienen twee peilbuizen geplaatst te worden, één met filter in het zandpakket boven de kleilaag, en één met filter in het zandpakket onder de kleilaag. Bijkomend wordt een grondwatermonitoring aan de hand van divers nodig geacht, en grondwateranalyses in beide peilbuizen op het standaardanalysepakket (SAP) en PFAS.**

**Er werd reeds een offerte opgevraagd voor de plaatsing van de peilbuizen, de grondwaterstandsmonitoring en de analyses. Deze offerte is momenteel ter**

goedkeuring voorgelegd aan de bouwheer. Wij bevestigen dat deze maatregelen zullen worden uitgevoerd.

### 3 CREOSOOTVERONTREINIGING

Ter hoogte van OVAM-dossier 11412 is een creosootverontreiniging vastgesteld waarvoor sanering noodzakelijk is. Er dient contact opgenomen te worden met de beheerder van de verontreiniging en er dient onderzocht te worden of het mogelijk is de bemaling uit te stellen tot na de sanering.

Er is reeds contact opgenomen met zowel de beheerder van de verontreiniging als het studiebureau dat verantwoordelijk is voor het beschrijvend bodemonderzoek. Beide partijen hebben bevestigd dat er tot op heden (18/02/2025) nog geen bodemsaneringsproject in opmaak is en dat er bijgevolg geen concrete timing voor de sanering beschikbaar is. Het is aannemelijk dat de sanering aanzienlijke tijd in beslag zal nemen.

### 4 CONCLUSIE

De punten uit het ongunstige advies werden bekeken. Er wordt verzekerd dat het vereiste aanvullende onderzoek zal worden uitgevoerd voorafgaand aan de opstart van de bemaling. Concreet betekent dit dat:

- \* De peilbuizen zullen worden geplaatst en het grondwater zal worden gemonitord en geanalyseerd conform de punten uit het advies;
- \* De mogelijkheid tot uitstel van de bemaling tot na de sanering van de creosootverontreiniging is onderzocht. Gezien er nog geen bodemsaneringsproject beschikbaar is, is het aannemelijk dat de sanering aanzienlijke tijd in beslag zal nemen.

Daarnaast werd reeds beslist om te werken met secanspalenwanden om de verspreiding van verontreinigingen binnen de invloedstraal van de bemaling te beperken.

Er wordt verzekerd dat het bijkomende onderzoek uitgevoerd zal worden en de nodige maatregelen zullen worden getroffen.

De VMM-Adviseren Afvalwater gaat akkoord met bovenstaande monitoring en wordt integraal overgenomen als bijzondere voorwaarde.

De VMM-Adviseren Afvalwater stelt bijkomend volgende monitoring voor:

De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de SAP-parameters en de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC\_IV\_A\_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.

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

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

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

### **ADVIES WATER**

De VMM-Adviseren Afvalwater adviseert **gunstig** voor het lozen van 1,5 m<sup>3</sup>/uur – 6,5 m<sup>3</sup>/dag - 1560 m<sup>3</sup>/jaar huishoudelijk afvalwater in de gemengde riolering van de Koopvaardijlaan, mits voldaan wordt aan de algemene normen voor lozing van huishoudelijk afvalwater in de riolering. (Rubriek 3.2.2a)

De VMM-Adviseren Afvalwater adviseert **deels ongunstig/gunstig** voor het lozen van 64 m<sup>3</sup>/uur – 1537 m<sup>3</sup>/dag - 79749 m<sup>3</sup>/jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, al dan niet via een wzi, in de RWA-leiding van de Ravelijnstraat mits voldaan wordt aan de algemene lozingsvoorwaarden en sectorale lozingsvoorwaarden 61 'overige bedrijvigheden' voor lozing in oppervlaktewater, gedurende 180 dagen. (Rubriek 3.4.2)

- Waarvan 50 m<sup>3</sup>/uur via een wzi

#### **Ongunstig:**

- Naftaleen 20 µg/l

#### **Gunstig:**

- Naftaleen 2 µg/l

#### **Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:**

- As: 50 µg/l
- Ni: 300 µg/l
- Benzeen: 10 µg/l
- Ethylbenzeen: 10 µg/l
- Xyleen: 10 µg/l
- Minerale olie: 500 µg/l
- Naftaleen: 2 µg/l
- Fenantreen: 0,1 µg/l
- Fluoranteen: 0,05 µg/l
- Acenafteen: 0,06 µg/l
- Acenaftyleen: 4 µg/l
- Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.
- Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlarem II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.
- Monitoring zoals voorgesteld door de deskundige dient opgevolgd te worden, namelijk:
  - \* Er dienen twee peilbuizen geplaatst te worden, één met filter in het zandpakket boven de kleilaag, en één met filter in het zandpakket onder de kleilaag. Bijkomend wordt een grondwatermonitoring aan de hand van divers nodig geacht en grondwateranalyses in beide peilbuizen op het standaardanalysepakket (SAP) en PFAS.

- \* Er wordt aangeraden om gebruik te maken van divers die het grondwater nauwkeuriger karakteriseren en de invloed van neerslag, bemaling en de waterremmende laag in beeld kunnen brengen. Als hieruit het opbarstrisiko bevestigd wordt, dient een spanningsbemaling te worden uitgevoerd. De grondwaterstanden dienen doorgegeven te worden aan het studiebureau om het opbarstrisiko te bepalen.  
Ook tijdens de werken dient de grondwaterstand in beide watervoerende lagen minstens wekelijks gemonitord te worden. Op die manier kan ervoor gezorgd worden dat er niet meer bemaald wordt dan nodig. Er dient wekelijks nagegaan te worden of de bemaling nog nodig is.  
Er dient nagegaan te worden of de bemaling in de onderliggende zandlaag beperkt kan worden in duur. Bijvoorbeeld door na te gaan wanneer er eventueel genoeg tegendruk gegenereerd wordt om de druk van de gespannen grondwaterlaag tegen te gaan, zodat de (spannings)bemaling eerder afgezet kan worden. Op deze manier wordt het debiet beperkt.
- \* Ter hoogte van bodemdossier 11412 werd een relevante verplaatsing van de hier aanwezige creosootverontreiniging, met het bereiken van de bemaling, vastgesteld. Gelet hiervoor een saneringsproject opgesteld dient te worden (maar nog niet gepland is) dient voorliggende bemaling te gebeuren in nauw contact met een erkend bodemsaneringsdeskundige. Op basis van de resultaten van de monitoring en visie van de erkend bodemsaneringsdeskundige kunnen alsnog bijkomende milderende maatregelen opgelegd worden indien dit nodig blijkt.
- \* De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de parameters uit het standaard analysepakket voor grondwater: veldparameters pH, Ec, T, minerale olie, BTEX, zware metalen, VOCl (11, incl. vinylchloride), en PAK's, cyanide en de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC IV A 025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden. De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:
  - Voor PAK's, BTEX en minerale: gedurende de looptijd van de bemaling: eerste maand wekelijkse analyses, en vervolgens tweewekelijks tot einde bemaling, om zo de eventueel creosootverspreiding te blijven monitoren en in te grijpen wanneer nodig.
  - Voor de overige parameters:
    - bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste

- analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
  - o bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
  - o Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.
- Er dient bij de bemaling gewerkt te worden met secanspalenwanden om de verspreiding van verontreinigingen binnen de invloedstraal van de bemaling te beperken.
- De waterzuivering dient conform BBT Bodemsanering te zijn.

**Op 31 januari 2025 heeft De Vlaamse Waterweg een ongunstig advies afgeleverd onder ref. omv-2024105518 - Behandeling in eerste aanleg-001, met volgende motivatie:**

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningaanvraag gelegen in de Koopvaardijlaan 34 in Gent (44807G0862/00H002, 44807G0862/00Y000, 44807G0862/00N002, 44807G0862/00C002, 44807G0862/00B002) een **ongunstig advies**.

De motivatie voor het ongunstige advies is de volgende:

De verontreiniging van het grondwater dient verder onderzocht te worden conform de aanbevelingen in de bemalingsstudie.

Het bemalingswater watert af naar de RWA-leiding Ravelijnstraat die loost in Handelsdok (beheerder Vlaamse Waterweg nv). We sluiten ons aan bij het advies van VMM.

Het advies van VMM met kenmerk KAGA/OVA/BG/AC/xtie/ dient strikt gevolgd te worden. Gezien de mogelijke verontreiniging heeft dit mogelijks impact op het beheer van onze waterloop waardoor er ongunstig geadviseerd wordt.

**Besluit**

Het project is op basis van de voorliggende informatie niet verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Het project voldoet niet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

**De Vlaamse Waterweg zich kan aansluiten bij het voorwaardelijk gunstig advies van de VMM dd 19 februari 2025 mits het strikt opvolgen van de voorwaarden in het advies.**

aspect bodem en grondwater

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

*Geplande toestand*

Er zal bemaald worden op een diepte van 4 meter. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 64 m<sup>3</sup>/uur. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de RWA riolering (uitmondend op oppervlaktewater).

De ondergrond op de site is heterogeen. Er werd en ondiepe kleilaag vastgesteld van ca. 3,0 tot ca. 4,8 m-mv. De kleilaag is mogelijks niet uniform en is mogelijks niet overal aanwezig. Er zal zowel onder als boven deze kleilaag bemaald worden.

- Er wordt een secanspalenwand voorzien tot in de kleilaag, waardoor de bemaling in de bovenste zandlaag uitgevoerd worden door middel van een open bemaling of door middel van een drainageleiding.
- De beperkte hoeveelheid water die uit de kleilaag in de bouwput terecht zal komen, kan verwijderd worden door een open bemaling.
- Door de aanwezigheid van een gespannen grondwaterlaag onder de kleilaag bestaat er een opbarstrisico. Hierdoor dient de bemaling in deze onderliggende zandlaag uitgevoerd te worden aan de hand van een spanningsbemaling op basis van een filterbemaling of dieptebronnen.

*Bemalingscascade* (info: <https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling>)

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

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

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

- het merk en serienummer

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

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

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

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling opgenomen.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase

bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Voor de afweging van retourbemaling en hergebruik wordt verwezen naar het aspect afvalwater.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via [www.farys.be/melden-van-bemaling](http://www.farys.be/melden-van-bemaling). Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

#### *Wateroverlast*

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

#### *Bodem/grondwaterverontreiniging*

Voor de bespreking wordt verwezen naar het aspect afvalwater en het advies van de VMM.

#### *Zettingen*

M.b.t. het optreden van zettingen wordt in de bemalingsstudie het volgende vermeld:

*“De theoretische absolute eindzettingen bedragen respectievelijk 40,0 mm en 38,4 mm. Hieruit blijkt dat een grondwaterverlaging tot 3,5 mTAW voor de kelderverdieping niet mogelijk is zonder dat hierbij ontoelaatbare theoretische zettingen ontstaan van meer dan 20 mm. De zettingen zullen echter enkel optreden binnen de bouwput zelf. Er wordt nagenoeg geen grondwaterverlaging, en dus geen zettingen verwacht in de omgeving buiten de secanspalenwanden.*

*Er wordt geen zettingsrisico verwacht ter hoogte van de nabijgelegen treinsporen aangezien er geen grondwaterverlaging zal zijn in de bovenliggende zandlaag wegens het gebruik van de secanspalenwand. Het grondwater in de onderliggende zandlaag wordt niet effectief verlaagd, er wordt enkel een plaatselijke drukverlaging gecreëerd. Hierdoor zullen geen zettingen optreden. Er wordt geadviseerd om gedurende de volledige periode van de bemaling regelmatig controles uit te voeren van de grondwaterstanden, zowel in als buiten de bouwput. Wanneer tijdens de uitvoering een grotere verlaging mocht optreden, moet de bemaling onmiddellijk bijgestuurd worden.”*

Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgenomen:

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). De in de bemalingsstudie voorgestelde maatregelen mbt het beheersen van zettingen moeten opgevolgd worden.

#### **Geluid**

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

#### **Fauna en flora**

Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of European Tree Worker/boomexpert. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

#### aspect lucht

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

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

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

#### aspect energie

Het bedrijf komt in aanmerking voor energiecoaching van de stad Gent. De energiecoach geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf.

Contact en meer info: [Energiecoaching@stad.gent](mailto:Energiecoaching@stad.gent) of 09 268 23 00 of

<http://www.stad.gent/energiecoaching>. Dit wordt opgenomen als opmerking.

## **CONCLUSIE**

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

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld voor IFEG, 20240906-0043:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
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 <sup>3</sup> /jaar)   Het lozen van max.	1560 m <sup>3</sup> /jaar

	1.560 m <sup>3</sup> /jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering   <b>Nieuw</b>	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Lucht-luchtwarmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkraft van 100 kW   <b>Nieuw</b>	100 kW

voor Bemaling - IFEG, 20241028-0030:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m <sup>3</sup> /u tot en met 100 m <sup>3</sup> /u)   Het lozen van verontreinigd bemalingswater met een max. debiet van 64 m <sup>3</sup> /u   <b>Nieuw</b>	64 m <sup>3</sup> /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m <sup>3</sup> /u tot en met 50 m <sup>3</sup> /u)   Het lozen van verontreinigd bemalingswater via een afvalwaterzuiveringsinstallatie met een max. debiet van 50 m <sup>3</sup> /u   <b>Nieuw</b>	50 m <sup>3</sup> /uur
53.2.2°b)1°	bronbemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m <sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil tot maximaal vier meter onder maaiveld   Tijdelijke bemaling voor de verwezenlijking van bouwkundige werken met een netto opgepompt debiet van 79.749 m <sup>3</sup> /jaar   <b>Nieuw</b>	79749 m <sup>3</sup> /jaar

#### WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

#### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2024105518 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een kantoorgebouw met islamitische faculteit en aanvullende commerciële diensten en de tijdelijke exploitatie van een bemaling in functie van de bouw van het stadsontwikkelingsproject 'IFEG' aan Ilim ve Hikmet VAKFI vzw (O.N.:0435192676) gelegen te Koopvaardijlaan 32-42A, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

De rubrieken voor de inrichting/activiteit IFEG en Bemaling - IFEG met inrichtingsnummer 20240906-0043 en 20241028-0030 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld voor IFEG, 20240906-0043:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)   Het lozen van max. 1.560 m <sup>3</sup> /jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering   <b>Nieuw</b>	1560 m <sup>3</sup> /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Lucht-luchtwarmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 100 kW   <b>Nieuw</b>	100 kW

voor Bemaling - IFEG, 20241028-0030:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m <sup>3</sup> /u tot en met 100 m <sup>3</sup> /u)   Het lozen van verontreinigd bemalingswater met een max. debiet van 64 m <sup>3</sup> /u   <b>Nieuw</b>	64 m <sup>3</sup> /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de	50 m <sup>3</sup> /uur

	indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m <sup>3</sup> /u tot en met 50 m <sup>3</sup> /u)   Het lozen van verontreinigd bemalingswater via een afvalwaterzuiveringsinstallatie met een max. debiet van 50 m <sup>3</sup> /u   <b>Nieuw</b>	
53.2.2°b)1°	bronbemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m <sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil tot maximaal vier meter onder maaiveld   Tijdelijke bemaling voor de verwezenlijking van bouwkundige werken met een netto opgepompt debiet van 79.749 m <sup>3</sup> /jaar   <b>Nieuw</b>	79749 m <sup>3</sup> /jaar

## Artikel 2:

### TERMIJN

De gevraagde vergunning (inrichtingsnummer 20240906-0043) kan verleend worden voor onbepaalde duur.

De gevraagde vergunning (inrichtingsnummer 20241028-0030) wordt verleend voor een termijn van 180 dagen. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van het besluit.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

## Artikel 3:

### Legt volgende voorwaarden op:

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:**

##### **Afsluiting schuifpaneel**

De afsluiting moet worden opgetrokken op de rooilijn.

##### **Watertoets**

###### **Verharding**

Waterdoorlatende verharding:

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

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Natuurlijke infiltratie:

De verhardingen of overdekte constructies 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 afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

#### Groendak

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m<sup>2</sup>.

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.

#### Mobiliteit

De zone voor het stallen van buitenmaatse fietsen moet voor de gebruiker duidelijk te onderscheiden zijn van de zone voor reguliere fietsen. Dat kan door bijvoorbeeld de parkeervakken met wit te omlijnen of de zone voor buitenmaatse fietsen markeren met een opvallende kleur.

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

Beleving van de site moet gebeuren met voertuigen die kunnen keren op eigen terrein.

#### Riolering:

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

#### **Wettelijke bepaling riolaansluiting:**

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

Op [www.farys.be/nl/riolaansluiting](http://www.farys.be/nl/riolaansluiting) vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de riolaansluiting
- 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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

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

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

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

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

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

#### **Openbaar domein:**

##### Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan voor de ondergrondse garage. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Zie opmerkingen.

De breedte van de brandweerweg wordt bepaald aan de hand van simulaties. Alle overbreedtes tov de functionele verharding op het openbaar domein worden aangelegd in grasdallen.

##### Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

##### Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook

geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

**De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn. De helling van de toegang voor de brandweer mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn.**

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

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

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

### **Huisnummering**

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

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

### **BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:**

1. Bijzondere voorwaarden VMM:

- As: 50 µg/l
- Ni: 300 µg/l
- Benzeen: 10 µg/l
- Ethylbenzeen: 10 µg/l
- Xyleen: 10 µg/l
- Minerale olie: 500 µg/l
- Naftaleen: 2 µg/l
- Fenantreen: 0,1 µg/l
- Fluoranteen: 0,05 µg/l
- Acenafteen: 0,06 µg/l
- Acenaftyleen: 4 µg/l
- Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.
- Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlare II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.
- Monitoring zoals voorgesteld door de deskundige dient opgevolgd te worden, namelijk:
  - \* Er dienen twee peilbuizen geplaatst te worden, één met filter in het zandpakket boven de kleilaag, en één met filter in het zandpakket onder de kleilaag. Bijkomend wordt een grondwatermonitoring aan de hand van divers nodig geacht en grondwateranalyses in beide

peilbuizen op het standaardanalysepakket (SAP) en PFAS.

\* Er wordt aangeraden om gebruik te maken van divers die het grondwater nauwkeuriger karakteriseren en de invloed van neerslag, bemaling en de waterremmende laag in beeld kunnen brengen. Als hieruit het opbarstrisiko bevestigd wordt, dient een spanningsbemaling te worden uitgevoerd. De grondwaterstanden dienen doorgegeven te worden aan het studiebureau om het opbarstrisiko te bepalen.

Ook tijdens de werken dient de grondwaterstand in beide watervoerende lagen minstens wekelijks gemonitord te worden. Op die manier kan ervoor gezorgd worden dat er niet meer bemaald wordt dan nodig. Er dient wekelijks nagegaan te worden of de bemaling nog nodig is. Er dient nagegaan te worden of de bemaling in de onderliggende zandlaag beperkt kan worden in duur. Bijvoorbeeld door na te gaan wanneer er eventueel genoeg tegendruk gegenereerd wordt om de druk van de gespannen grondwaterlaag tegen te gaan, zodat de (spannings)bemaling eerder afgezet kan worden. Op deze manier wordt het debiet beperkt.

\* Ter hoogte van bodemdossier 11412 werd een relevante verplaatsing van de hier aanwezige creosootverontreiniging, met het bereiken van de bemaling, vastgesteld. Gelet hiervoor een saneringsproject opgesteld dient te worden (maar nog niet gepland is) dient voorliggende bemaling te gebeuren in nauw contact met een erkend bodemsaneringsdeskundige. Op basis van de resultaten van de monitoring en visie van de erkend bodemsaneringsdeskundige kunnen alsnog bijkomende milderende maatregelen opgelegd worden indien dit nodig blijkt.

\* De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de parameters uit het standaard analysepakket voor grondwater: veldparameters pH, Ec, T, minerale olie, BTEX, zware metalen, VOCl (11, incl. vinylchloride), en PAK's, cyanide en de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC\_IV\_A\_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.

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

- Voor PAK's, BTEX en minerale: gedurende de looptijd van de bemaling: eerste maand wekelijkse analyses, en vervolgens tweewekelijks tot einde bemaling, om zo de eventueel creosootverspreiding te blijven monitoren en in te grijpen wanneer nodig.
- Voor de overige parameters:
  - bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
  - bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
  - bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.

- Er dient bij de bemaling gewerkt te worden met secanspalenwanden om de verspreiding van verontreinigingen binnen de invloedstraal van de bemaling te beperken.

- De waterzuivering dient conform BBT Bodemsanering te zijn.
- 2. Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:
  - het merk en serienummer
  - het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsingBij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>
- 3. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
- 4. De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via [www.farys.be/melden-van-bemaling](http://www.farys.be/melden-van-bemaling).
- 5. De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.
- 6. De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). De in de bemalingsstudie voorgestelde maatregelen mbt het beheersen van zettingen moeten opgevolgd worden.
- 7. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.
- 8. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of European Tree Worker/boomexpert.

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

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

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

**Artikel 4:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

**OPMERKINGEN STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN**

**Mobiliteit**

Het is wenselijk markeringen of informatiepanelen aan te brengen in de uitrit van de parking om de aanwezigheid van fietsers in beide richtingen te benadrukken.

### **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](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

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

### **Huisnummering**

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

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

### **OPMERKINGEN MILIEULUIK**

#### **Afval**

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

#### **Lucht**

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

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

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lektheidcontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

#### **Energie**

Het bedrijf komt in aanmerking voor energiecoaching van de stad Gent. De energiecoach geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf.

Contact en meer info: [Energiecoaching@stad.gent](mailto:Energiecoaching@stad.gent) of 09 268 23 00 of

<http://www.stad.gent/energiecoaching>.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

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

#### **Artikel 99.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artikel 100.**

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

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

#### **Artikel 101.**

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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.

2025\_CBS\_02315 - OMV\_2024105518 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een kantoorgebouw met islamitische faculteit en aanvullende commerciële diensten en de tijdelijke exploitatie van een bemaling in functie van de bouw van het stadsontwikkelingsproject 'IFEG' - zonder openbaar onderzoek - Koopvaardijlaan, 9000 Gent - Vergunning



### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024105518**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_NIEUWBOUW_T_N.pdf	NvgWQ4Lp+pXlw+KU+iag0A==
BA_NIEUWBOUW_T_B.pdf	yLgoc55GyjS4BTERkZnlkg==
BA_NIEUWBOUW_S_N_F.pdf	x7KLttZTPQY6JqqhdFmojg==
BA_NIEUWBOUW_S_N_E.pdf	2TYhvUMT0zK96sD0XEpvda==
BA_NIEUWBOUW_S_N_D.pdf	faiGW4LNGtfrUo0dUSw2kQ==
BA_NIEUWBOUW_S_N_C'.pdf	C104N3w5v7F3cWIUfWxizQ==
BA_NIEUWBOUW_S_N_B.pdf	8PEYi7eDyLenHUTsqY0dBw==
BA_NIEUWBOUW_S_N_A.pdf	aEjMn+E3IYH8g8g2lf9/Pw==
BA_NIEUWBOUW_P_N_DAK.pdf	D4Mfu+dCVNWPFPGwU5HIxw==
BA_NIEUWBOUW_P_N_0.pdf	KeoIFaooHSxgKz16s5+T5A==
BA_NIEUWBOUW_P_N_+4.pdf	mmLeGHFznApBh4yFfOIQPw==
BA_NIEUWBOUW_P_N_+3.pdf	cNbW2qQF924g06puiOhdIA==
BA_NIEUWBOUW_P_N_+2.pdf	1ND5FPATp3ATLs3oukjXAw==
BA_NIEUWBOUW_P_N_+1.pdf	OJW7IYleL4+I9jHhEOBsng==
BA_NIEUWBOUW_P_N_-1.pdf	aRESVzULG1Y4p+d2QLhyQQ==
BA_NIEUWBOUW_P_B_2.pdf	smLanCnC4ocejBRC27ujrQ==
BA_NIEUWBOUW_P_B_1.pdf	6Yuwu+MbJkzqkMz++dqpCQ==
BA_NIEUWBOUW_P_B_0.pdf	avd/nejujCly09vIK2PIQ==
BA_NIEUWBOUW_I_N.pdf	FZNMl6+iAEorhdKgvVUr7A==
BA_NIEUWBOUW_I_N_RUP.pdf	fbmxam8MHQpzMiEfThtgwQ==
BA_NIEUWBOUW_I_N_INRICHTING.pdf	SBB3fdlm4QSe7f/hBYVWHQ==
BA_NIEUWBOUW_I_B.pdf	bRc+DtzxDNRvVnKUIJ/9Xg==

BA_NIEUWBOUW_G_N_V.pdf	+OcPc8uyr6qSGiKfj3Rd1g==
BA_NIEUWBOUW_G_N_V_RUP.pdf	KWIUC/RtEGkFNgc1tKr2HA==
BA_NIEUWBOUW_G_N_A.pdf	bjn4O1uEa64Q8Of3cyrvMw==
BA_NIEUWBOUW_G_N_A_RUP.pdf	loonHWPeENmp4hzrdWYT+A==
BA_NIEUWBOUW_G_B_V.pdf	aFgSvUq7jcOfDMAPhL3tFg==
BA_NIEUWBOUW_G_B_V_IFEG.pdf	sq1QG7ds4SSPEY8KhatB6w==
BA_NIEUWBOUW_G_B_cafetaria.pdf	MVkeID8u8vcajDEJz5kVMw==
BA_NIEUWBOUW_G_B_bandencentrale.pdf	wRYs+JEyduGkolsDUyRg4Q==
BA_NIEUWBOUW_G_B_A.pdf	4pseEwX6Jo2SbuiyiXmN2g==
BA_NIEUWBOUW_G_B_A_woningen.pdf	b2ujL9H+oFkO5TXVLZEYxw==