



2025_CBS_03593 OMV_2024043131 - aanvraag omgevingsvergunning voor het verder exploiteren van het kantoorgebouw The Office (Schelde II 54-80 en Schelde I 82-146) - met openbaar onderzoek - Moutstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: 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?

ALIDES PROPERTIES NV met als contactadres Foreestelaan 86 bus 201, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024043131) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het verder exploiteren van het kantoorgebouw The Office (Schelde II 54-80 en Schelde I 82-146)
- Adres: Moutstraat 54-80 en 82-142, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 324F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het betreft het verder exploiteren van het kantoorgebouw The Office (Schelde II 54-80 en Schelde I 82-146).

Gebouwbeheerder NV ALIDES staat in voor de hernieuwing van de milieuvergunning voor het kantoorgebouw. In het kantoorgebouw zijn verschillende bedrijven gevestigd. De huidige vergunning verloopt op 8 december 2025.

De gewenste toestand omvat:

- Lozen van 5100 m³/jaar huishoudelijk afvalwater: hernieuwing
- Koelinstallaties voor het bewaren van producten, luchtcompressoren en airconditioningsinstallaties met een totaal vermogen van 787,34 kW (na uitbreiding met 257,34 kW)
- Stookinstallaties met een vermogen van 1952 kW (na vermindering met 10 kW door administratieve correctie).

De twee transformatoren van elk 630 kVA zijn niet meer ingedeeld door het wijzigen van de indelingslijst.

De inrichting geeft momenteel geen aanleiding tot klachten.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) klasse 3 Hernieuwing	5100 m ³ /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) hernieuwing en een uitbreiding met 257,34 kW klasse 2 Verandering	257,34 kW
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas Wijziging door vermindering met 10 kW (rechtzetting) en hernieuwing klasse 3 Verandering	-10 kW

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

12.2.1 | Transformator – andere dan 15.5 en 19.8 (van 100kVA tot en met 1.000kVA) | 630 kVA

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 31/05/2018 werd een weigering afgeleverd voor het inrichten van de naamaanduiding met verlichting. (OMV_2018018308)
- * Op 22/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het inrichten van de naamaanduiding met verlichting. (OMV_2018084883)
- * Op 02/05/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor nieuwe publiciteitsinrichting: direct verlichte doosletters op gevel. (OMV_2019008093)
- * Op 16/07/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een led lichtreclame tegen de gevel van een kantoorgebouw. (OMV_2020039020)
- * Op 26/11/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor plaatsen van lichtreclame. (OMV_2020103212)
- * Op 11/02/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een verlicht reclamepaneel op de gevel. (OMV_2020140556)
- * Op 17/03/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor plaatsen van publiciteitsinrichting. (OMV_2021186682)
- * Op 11/05/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanbrengen van gevelreclame. (OMV_2022167090)
- * Op 31/08/2023 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van zaakgebonden publiciteit aan de achtergevel. (OMV_2023052961)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 06/02/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een kantoorgebouw. (Litt. M-27-77)
- * Op 17/06/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een uithangbord. (2003/223)
- * Op 20/09/2006 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een tijdelijk publiciteitspaneel van 13,5 m². (2006/485)
- * Op 31/07/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een stalen publiciteitsstructuur op het dak van een kantoorgebouw gelegen langs de snelweg. (2010/412)
- * Op 25/11/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een hoogstammige boom. (2010/822)
- * Op 27/10/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van gevelrenovatie. (2011/644)
- * Op 20/03/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een open koker ter bekleding van de technische kanalen en het plaatsen van een luchtgroep op het dak. (2014/39)
- * Op 05/03/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van drie gevels door middel van schilderwerken en gevelbezetting. (2014/904)
- * Op 20/04/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een verlichte doos letters showpad. (2017/04003)
- * Op 31/08/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van 4 kantoorgevels, door middel van schilderwerken en gevelbezetting. (2017/04080)

Milieuvergunningen

- * Op 08/12/2005 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een kantoorgebouw. (11010/E/1)

* Op 07/05/2015 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het veranderen (door uitbreiding) van een kantoorgebouw (Schelde II 54-80 en Schelde I 82-146). (11010/E/2)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 10 maart 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 12 maart 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 26 maart 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 28 maart 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 26 maart 2025.

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 14 februari 2025 onder ref. 042557-004/MN/2025: *GUNSTIG ADVIES, mits naleving van de in het advies vermelde maatregelen!*

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied en gebied voor dagrecreatie volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg TOEMAATTRAGEL, goedgekeurd op 17 december 1998, en is bestemd als zone voor zakelijke dienstverlening (kantoren).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West en in de nabijheid van een waterloop met onbekende waterbeheerder.

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 middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

De overstromingsgevoelige zone bevindt zich enkel ter hoogte van de groenbuffers aan de randen van de het perceel.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Er wordt drinkwater gebruikt voor laagwaardige huishoudelijke toepassingen (toiletten, schoonmaak, ...). Bij de eerstvolgende verbouwing van het gelijkvloerse, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval-en hemelwater kan aangepast worden, moet voor de laagwaardige huishoudelijke toepassingen overgeschakeld worden op hergebruik van hemelwater (plaatsen van een hemelwaterput met pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt). Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft geen betekenisvolle impact op de Schelde. Er wordt evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht.

Overstromingen

Er worden geen wijzigingen aangebracht aan gebouwen, verhardingen, waterlopen of het reliëf. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

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

Er worden volgens de aanvraag geen gevaarlijke stoffen opgeslagen in de gebouwen, waardoor er geen risico bestaat op bodem- of waterverontreiniging door dergelijke stoffen.

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 bij deze hernieuwing van milieuvergunning.

De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H. In dit dossier is het beoordelingskader voor stationaire bronnen van toepassing. Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 februari 2025 tot en met 16 maart 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen (kunststof, papier, karton en huishoudelijke afvalstoffen) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval.

Volgens de aanvraag wordt de hoeveelheid afvalstoffen tot het uiterste minimum beperkt, o.a. door zoveel mogelijk hergebruik en recyclage. Het afval wordt gesorteerd en regelmatig opgehaald door een geregistreerde inzamelaar waarna het verwerkt wordt door een vergunde verwerker.

Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent.

Het huishoudelijk afvalwater wordt zonder voorbehandeling geloosd in de gemengde openbare riolering in de Moutstraat. De inrichting loost geen bedrijfsafvalwater.

Aspect lucht

Stookinstallaties

Bij de exploitatie wordt gebruik gemaakt van 5 centrale stooktoestellen op gas die opgesteld zijn in de kelder. Voor de Ygnis Optimagaz 232 stookinstallatie met een nominaal thermisch ingangsvermogen van 232 kW zijn geen emissiegrenswaarden van toepassing.

Voor de andere 4 stooktoestellen (met nominaal thermische ingangsvermogen van 2 x 395kW en 2 x 465 kW) is het conform hoofdstuk 5.43 van VLAREM II verplicht emissiemetingen uit te voeren. Ter staving van de naleving, wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat de 4 meetverslagen van de emissiemetingen van de stookinstallaties, conform artikel 5.43.2.23 van VlareM II van VLAREM II, binnen een termijn van 3 maanden na het verlenen van de vergunning moeten bezorgd worden aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent met vermelding van het dossiernummer OMV_2024043131.

Als opmerking wordt opgenomen dat de emissiemetingen conform artikel 5.43.2.23 van VlareM II verplicht zijn, voor elk toestel met een vermogen vanaf 300 kW én indien de installatie meer dan 100 bedrijfsuren per jaar in bedrijf is. In geval van stook met gasvormige brandstoffen moeten deze metingen bovendien om de vijf jaar uitgevoerd worden.

Voor de centrale stooktoestellen (gebruikt voor de verwarming van de gebouwen en optioneel voor de aanmaak van warm verbruikswater) zijn de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater van kracht. Dit betekent dat er door een erkende technicus tweejaarlijks een onderhoud/controle en vierjaarlijks een verwarmingsaudit (nadat het toestel vijf jaar in gebruik is) dient uitgevoerd te worden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Koelinstallaties en warmtepompen

Het gebruikte koelmiddel in de koelinstallaties en warmtepompen is R410A, R407C en R32 (type HKF). Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De koelinstallaties en warmtepompen 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-energiedeskundige overeenkomstig VLAREL.

De toestellen met referentie 'server 2e Agfa' en 'KM2' bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 5 ton waardoor ze conform VlareM II iedere 12 maanden onderzocht moeten worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Alle andere geplaatste koelsystemen en warmtepompen bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 50 ton waardoor ze conform VlareM II zesmaandelijks onderzocht moeten worden.

Gezien de attesten in het dossier ruim 12 maanden oud zijn wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat binnen een termijn van 3 maanden na datum van dit besluit het resultaat van het periodiek onderhoud en de lekdichtheidscontrole, conform artikel 5.16.3.3.§3, §6 en §7 van VlareM II, bezorgd moeten worden aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer OMV_2024043131.

Aspect geluid

De koelinstallaties en warmtepompen staan op het dak van het kantoorgebouw. Gelet op de ligging langs de autosnelweg B401 en het ontbreken van klachten, wordt er geen geluidshinder verwacht.

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

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Voorzie lokale akoestische afschermingen rond het toestel
- Gebruik processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

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

Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aspect 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 of 09 268 23 00 of

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

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 042557-004/MN/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
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 ³ /jaar) Hernieuwing	5100 m ³ /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) hernieuwing en een uitbreiding met 257,34 kW Verandering	+257,34 kW
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in	-10 kW

	een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas Wijziging door vermindering met 10 kW (rechtzetting) en hernieuwing Verandering	
--	---	--

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20240322-0055) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen huishoudelijk afvalwater van 5100 m ³ /jaar klasse 3	5100 m ³ /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) totaal geïnstalleerd vermogen van 787,34 kW klasse 2	787,34 kW
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas totaal vermogen van 1952 kW klasse 3	1952 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verder exploiteren van het kantoorgebouw The Office (Schelde II 54-80 en Schelde I 82-146) aan ALIDES PROPERTIES nv (O.N.:0415188902) gelegen te Moutstraat 54-80 en 82-142, 9000 Gent.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit NV ALIDES met inrichtingsnummer 20240322-0055 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
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 ³ /jaar) Hernieuwing	5100 m ³ /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) hernieuwing en een uitbreiding met 257,34 kW Verandering	257,34 kW
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas Wijziging door vermindering met 10 kW (rechtzetting) en hernieuwing Verandering	-10 kW

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20240322-0055) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
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 ³ /jaar) lozen huishoudelijk afvalwater van 5100 m ³ /jaar klasse 3	5100 m ³ /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) totaal geïnstalleerd vermogen van 787,34 kW klasse 2	787,34 kW
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas totaal vermogen van 1952 kW klasse 3	1952 kW

Artikel 2:**Legt volgende voorwaarden op:**Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. Er wordt drinkwater gebruikt voor laagwaardige huishoudelijke toepassingen (toiletten, schoonmaak, ...). Bij de eerstvolgende verbouwing van het gelijkvloerse, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, moet voor de laagwaardige huishoudelijke toepassingen overgeschakeld worden op hergebruik van

hemelwater (plaatsen van een hemelwaterput met pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt).

2. De 4 meetverslagen van de emissiemetingen van de stookinstallaties, conform artikel 5.43.2.23 van VLAREM II, moeten binnen een termijn van 3 maanden na het verlenen van de vergunning bezorgd worden aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent met vermelding van het dossiernummer OMV_2024043131.

3. Binnen een termijn van 3 maanden na datum van dit besluit moeten de resultaten van het periodiek onderhoud en de lekdichtheidscontrole van de koeltoestellen en warmtepompen, conform artikel 5.16.3.3.§3, §6 en §7 van Vlarem II, bezorgd worden aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer OMV_2024043131.

4. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 042557-004/MN/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

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

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>
Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

1. Het bijhouden van een afvalstoffenregister is verplicht.

2. Conform artikel 5.43.2.23 van Vlarem II zijn emissiemetingen, voor elk toestel met een vermogen vanaf 300 kW én indien de installatie meer dan 100 bedrijfsuren per jaar in bedrijf is, verplicht. En dit om de vijf jaar ingeval van stook met gasvormige brandstoffen.

3. Voor de centrale stooktoestellen (gebruikt voor de verwarming van de gebouwen en optioneel voor de aanmaak van warm verbruikswater) zijn de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater van kracht. Dit betekent dat er door een erkende technicus tweejaarlijks een onderhoud/controle en vierjaarlijks een verwarmingsaudit (nadat het toestel vijf jaar in gebruik is) dient uitgevoerd te worden.

4. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Voorzie lokale akoestische afschermingen rond het toestel
- Gebruik processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

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

5. 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 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_03593 - OMV_2024043131 - aanvraag omgevingsvergunning voor het verder exploiteren van het kantoorgebouw The Office (Schelde II 54-80 en Schelde I 82-146) - met openbaar onderzoek - Moutstraat, 9000 Gent - Vergunning