



2026_CBS_01315 OMV_2025117266 - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen (door uitbreiding en wijziging) van de vergunning voor de exploitatie van een kantoorgebouw met ondergrondse parking - met openbaar onderzoek - Raymonde de Larochelaan, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckeveldt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

ESPEVELO3 NV met als contactadres Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel heeft een aanvraag (OMV_2025117266) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 oktober 2025.

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

- Onderwerp: het veranderen (door uitbreiding en wijziging) van de vergunning voor de exploitatie van een kantoorgebouw met ondergrondse parking
- Adres: Raymonde de Larochelaan 5, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nrs. 327C, 327B, 327A en 327D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 november 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
10 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het betreft het veranderen (door uitbreiding en wijziging) van de vergunning voor de exploitatie van een kantoorgebouw met ondergrondse parking.

Op 14 maart 2024 werd door het College van Burgemeester en Schepenen een omgevingsvergunning afgeleverd voor de exploitatie van het kantoorgebouw met ondergrondse parking (dossiernummer OMV_2023112494). Met voorliggende aanvraag wenst de exploitant deze vergunning te actualiseren in functie van de effectief geplaatste technische installaties. De rubrieken met betrekking tot de bemaling zijn van rechtswege niet langer van toepassing.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA Actualisatie werkelijk vermogen en wijziging locatie. klasse 2 Verandering	+350 kVA
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Actualisatie van de vermogens o.b.v. de werkelijk geplaatste installaties. klasse 2 Verandering	+99,73 kW

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

3.2.2°a) | Het lozen van huishoudelijk afvalwater afkomstig van de sanitaire voorzieningen, de keuken van de resto en de kitchinettes. | 4200 m³/jaar
15.1.2° | Het stallen van bestelwagens en camionettes. | 35 voertuigen
17.4. | De opslag van kuis- en onderhoudsproducten in het poets- en kluslokaal. | 240 liter
24.4. | Een casco-ruimte voor een laboratorium. | 1 labo

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

3.6.3.2° | Het lozen van verontreinigd bemalingswater via een waterzuiveringsinstallatie met een initieel debiet van 21,1 m³/uur of 503 m³/dag. | 21,1 m³/uur
53.2.2.b)2° | Bemaling van de bouwput (69.575 m³/jaar) en de bemaling van de liftputten (1.740 m³/jaar). | 71315 m³/jaar

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 14/07/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een brandweg en fiets- en voetpaden op velden 3 en 5 oost van the loop. (OMV_2022007303)
* Op 14/03/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen en exploiteren van 1 kantoorachtig gebouw met ondergrondse parking en de tijdelijke exploitatie van een bronbemaling met waterzuiveringsinstallatie. (OMV_2023112494)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 19/05/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken, bouwen van fiets- en voetgangerstunnel en toegangstrappen, regulariseren van geluidsberm, aanleggen van parkeerplaatsen,... (2010/70004)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 21 november 2025 onder ref. 068040-001/MN/2025.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'HANDELSBEURS' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 8 maart 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor kantoorachtigen, zone voor projectontwikkeling en zone voor projectontwikkeling fase 1.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Er wordt geen nieuwe bebouwing voorzien.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

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

5.3. 3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er worden geen wijziging aan bouwvolumes/constructies en/of verharding voorzien. Het project heeft geen negatieve effecten op (mogelijks) aanwezige waardevol groen.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 november 2025 tot en met 21 december 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect bodem en grondwater

Met de voorliggende aanvraag wordt het vermogen van de oliegekoelde transformator geactualiseerd van 1.250 kVA naar 1.600 kVA. De transformator blijft op niveau -1, maar wordt daar verplaatst naar een andere locatie. De transformator zal voorzien worden van een inkuiping om eventuele lekken te kunnen opvangen en zal bij ingebruikname jaarlijks gekeurd worden. De nodige maatregelen zijn getroffen om bodem- en grondwaterverontreiniging te voorkomen.

Aspect lucht

Voorliggende aanvraag betreft een actualisatie van de koeltoestellen. Het vergunde vermogen van de koeltoestellen wordt met 99,73 kW verhoogd. Hierdoor is er in de nieuwe gecoördineerde toestand een totaal vermogen van 265,98 kW aan koelinstallaties.

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

Aspect geluid en trillingen

Technische installaties

Onder rubriek 16.3.2°a) wordt de exploitatie van diverse koelinstallaties opgenomen. De diverse technieken staan binnen in het gebouw op niveau -1 in aparte lokalen opgesteld. Enkel de koelmachine staat op niveau +6 buiten afgeschermd opgesteld. Er moeten steeds voldoende maatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Het specifieke geluid van deze installaties dient te voldoen aan de voorwaarden voor inrichtingen van klasse 3 zoals opgenomen in afdeling 4.5.5 van Vlare II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 068040-001/MN/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aspect gecoördineerde bijzondere voorwaarden en opmerkingen

In de vergunning d.d. 14/03/2024 (OMV_2023112494) zijn onderstaande bijzondere voorwaarden opgenomen.

1. Lozen van bedrijfsafvalwater:

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

- As: 50 µg/l
- EC: 2000 µS/cm
- perfluoro-n-butaanzuur PFBA = 100 ng/l
- perfluor-n-pentaanzuur PFPeA = 100 ng/l
- perfluor-n-hexaanzuur PFHxA = 100 ng/l
- perfluor-n-heptaanzuur PFHpA = 100 ng/l
- perfluor-n-octaanzuur (lineaire) L-PFOA = 100 ng/l
- perfluor-n-octaansulfonzuur PFOS (lineair) = 100 ng/l
- Overige PFAS-individueel: tot respectievelijke rapportagegrens

b) De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II.

- c) Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting (meetgoot of evenwaardig zoals debietmeter en controleput) 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 artikel 4.2.5.1.1. van VLAREM II.
- d) Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient steeds voorzien te worden.
- e) Conform artikel 4.2.5.3.1 van VLAREM II dient jaarlijks een analyse van de betreffende parameters op het effluent van de bemaling uitgevoerd te worden.
- f) Monitoring: voor de vergunde lozingsparameters dient een monitoring uitgevoerd te worden, bij opstart en gedurende bemaling (minstens wekelijks).
- g) De te analyseren parameters voor PFAS zijn minstens de kwantificeerbare PFAS-componenten die in het WAC_IV_A_025 opgenomen zijn.
- De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende norm. Indien het bemalingswater concentraties hoger dan de lozingsnormen bevat, wordt het bemalingswater bijkomend gezuiverd alvorens te lozen in oppervlaktewater. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een (bijkomende) waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden. Na de opstart van de bemaling wordt de monitoring op het geloosde effluent herhaald als volgt. Een stillegging van de bemaling is hierbij niet meer vereist.
- Bij concentraties > 80 % norm: analyse op het geloosde effluent in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse maximaal 80 % van norm.
- Bij concentraties < 80 % norm: geen herhaling noodzakelijk.
- h) De waterzuivering dient conform BBT 'Bodemsanering' en de lopende BBT-studie voor PFAS te zijn.

Wordt hernomen

2. Bronbemaling:

a) 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>.

b) Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

c) 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.

d) De start- en stopdatum van de bemaling dient gemeld te worden aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2023112494).

e) Om de impact op verdroging van het Vossenbos ten noorden van de projectzone te beperken dient infiltratie/ bevoeiing voorzien te worden met een deel van het debiet in overleg met de eigenaar.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie 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 of European Tree Worker/boomexpert.

Deze voorwaarde is niet meer relevant gezien de bemaling van rechtswege niet langer van toepassing is. Ze wordt geschrapt.

3. Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1. van VLAREM II. In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van 5 december 2023, met referentie 068040-005/MN/2023, strikt worden nageleefd.

In het kader van onderhavig dossier werd opnieuw een advies verleend door Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie (068040-001/MN/2025). Bijgevolg wordt deze bijzondere voorwaarde hernomen en geactualiseerd naar het meest recente advies.

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
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA Actualisatie werkelijk vermogen en wijziging locatie. Verandering	+350 kVA
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Actualisatie van de vermogens o.b.v. de werkelijk geplaatste installaties. Verandering	+99,73 kW

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20230829-0036) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater afkomstig van de sanitaire voorzieningen, de keuken van de resto en de kitchenettes. klasse 3	4200 m³/jaar

12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA Hoogspanningscabine met een transformator. klasse 2	1600 kVA
15.1.2°	al dan niet overdekte ruimte waarin de volgende voertuigen gestald worden: meer dan 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of voertuigen zijn Het stallen van bestelwagens en camionettes. klasse 2	35 voertuigen
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Een bodem-water warmtepomp (44,7 kW), een split unit UPS vitaal (1,55 kW), een split unit UPS niet vitaal + datalokaal (0,7 kW), een elektrische warmtepompboiler (0,03 kW) en een lucht gekoelde koelmachine (219,0 kW). klasse 2	265,98 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l De opslag van kuis- en onderhoudsproducten in het poets- en kluslokaal. klasse 3	240 liter
24.4.	laboratoria waar geen afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd Een casco-ruimte voor een laboratorium. klasse 3	1 labo

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 veranderen (door uitbreiding en wijziging) van de vergunning voor de exploitatie van een kantoorgebouw met ondergrondse parking aan ESPEVELO3 nv (O.N.:0794274008) gelegen te Raymonde de Larochelaan 5, 9051 Gent.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Espevelo3 - The Loop - veld 5 - kantoorachtig gebouw NG3 met inrichtingsnummer 20230829-0036 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA Actualisatie werkelijk vermogen en wijziging locatie. Verandering	350 kVA
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Actualisatie van de vermogens o.b.v. de werkelijk geplaatste installaties. Verandering	99,73 kW

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20230829-0036) 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 m³/jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater afkomstig van de sanitaire voorzieningen, de keuken van de resto en de kitchinettes. klasse 3	4200 m³/jaar
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA Hoogspanningscabine met een transformator. klasse 2	1600 kVA
15.1.2°	al dan niet overdekte ruimte waarin de volgende voertuigen gestald worden: meer dan 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of voertuigen zijn Het stallen van bestelwagens en camionettes. klasse 2	35 voertuigen
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Een bodemwater warmtepomp (44,7 kW), een split unit UPS vitaal (1,55 kW), een split unit UPS niet vitaal + datalokaal (0,7 kW), een elektrische warmtepompboiler (0,03 kW) en een lucht gekoelde koelmachine (219,0 kW). klasse 2	265,98 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is	240 liter

	tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l De opslag van kuis- en onderhoudsproducten in het poets- en kluslokaal. klasse 3	
24.4.	laboratoria waar geen afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd Een casco-ruimte voor een laboratorium. klasse 3	1 labo

Artikel 2:

Volgende geactualiseerde milieuvoorwaarden zijn van toepassing op de inrichting:

1. Lozen van bedrijfsafvalwater:

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

- As: 50 µg/l
- EC: 2000 µS/cm
- perfluoro-n-butaanzuur PFBA = 100 ng/l
- perfluor-n-pentaanzuur PFPeA = 100 ng/l
- perfluor-n-hexaanzuur PFHxA = 100 ng/l
- perfluor-n-heptaanzuur PFHpA = 100 ng/l
- perfluor-n-octaanzuur (lineaire) L-PFOA = 100 ng/l
- perfluor-n-octaansulfonzuur PFOS (lineair) = 100 ng/l
- Overige PFAS-individueel: tot respectievelijke rapportagegrens

b) De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II.

c) Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting (meetgoot of evenwaardig zoals debietmeter en controleput) 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 artikel 4.2.5.1.1. van VLAREM II.

d) Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient steeds voorzien te worden.

e) Conform artikel 4.2.5.3.1 van VLAREM II dient jaarlijks een analyse van de betreffende parameters op het effluent van de bemaling uitgevoerd te worden.

f) Monitoring: voor de vergunde lozingsparameters dient een monitoring uitgevoerd te worden, bij opstart en gedurende bemaling (minstens wekelijks).

g) De te analyseren parameters voor PFAS zijn minstens de kwantificeerbare PFAS-componenten die in het WAC_IV_A_025 opgenomen zijn.

De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende norm. Indien het bemalingswater concentraties hoger dan de lozingsnormen bevat, wordt het bemalingswater bijkomend gezuiverd alvorens te lozen in oppervlaktewater. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een (bijkomende) waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.

Na de opstart van de bemaling wordt de monitoring op het geloosde effluent herhaald als volgt. Een stillegging van de bemaling is hierbij niet meer vereist.

Bij concentraties > 80 % norm: analyse op het geloosde effluent in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse maximaal 80 % van norm.

Bij concentraties < 80 % norm: geen herhaling noodzakelijk.

h) De waterzuivering dient conform BBT 'Bodemsanering' en de lopende BBT-studie voor PFAS te zijn.

2. Brandveiligheid:

De voorwaarden uit het advies (met referentie 068040-001/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:

Technische installaties

Er moeten steeds voldoende maatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Het specifieke geluid van deze installaties dient te voldoen aan de voorwaarden voor inrichtingen van klasse 3 zoals opgenomen in afdeling 4.5.5 van Vlare II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

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 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 beroepsindiener 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.

2026_CBS_01315 - OMV_2025117266 - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen (door uitbreiding en wijziging) van de vergunning voor de exploitatie van een kantoorgebouw met ondergrondse parking - met openbaar onderzoek - Raymonde de Larochelaan, 9051 Gent - Vergunning