



---

**2024\_CBS\_02540 OMV\_2023112494 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van 1 kantoorachtig gebouw met ondergrondse parking en de tijdelijke exploitatie van een bronbemaling met waterzuiveringsinstallatie - met openbaar onderzoek - Raymonde de Larocheleen, 9051 Sint-Denijs-Westrem - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 14 maart 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Tine Heyse

**Juridisch kader**

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

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

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?**

ESPEVELO3 NV met als contactadres Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel heeft een aanvraag (OMV\_2023112494) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 september 2023.

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

- Onderwerp: het bouwen en exploiteren van 1 kantoorachtig gebouw met ondergrondse parking en de tijdelijke exploitatie van een bronbemaling met waterzuiveringsinstallatie

- Adres: Raymonde de Larocheaan veld 5, 9051 Sint-Denijs-Westrem
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nrs. 192F, 210M, 253N en 253/2 F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 november 2023.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Een advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie (POVC) werd uitgebracht op 20 februari 2024. Het advies wordt gevolgd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 maart 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag is gelegen in The Loop, een stadsdeel in ontwikkeling in het gebied rond Flanders Expo in het zuidwesten van de stad.

De ontwikkeling 'The Loop' is gelegen op 4 km van het centrum van de stad Gent, en wordt omgeven door de E40 in het zuiden, de ring rond Gent R4 in het noorden, de Kortrijksesteenweg in het oosten en de spoorlijn Gent-Kortrijk in het westen. Het station Gent-Sint-Pieters ligt vlakbij: 1,25 km in vogelvlucht. De verkeerswisselaar E40/E17 licht in de nabijheid van de site. Centraal in de ontwikkeling liggen de Adolphe Pégoudlaan, die de E40 met de R4 verbindt en het beurscomplex Flanders Expo.

Het projectgebied is gelegen aan de oostzijde van de Adolphe Pégoudlaan, ten noorden van de ringweg Oost en de beurshallen van Flanders Expo, en ten zuiden van de Raymonde de Larocheaan en het woonproject 'Vossenbos' (OMV\_2021073440).

De nabijheid van de snelwegen R4 en E40 zorgt voor een goede bereikbaarheid per auto, en de bovenlokale fietsroute langsheen de R4 voor bereikbaarheid per fiets. Een lokale fietsverbinding in nabijheid van het projectgebied verbindt deze fietssnelweg met het tramstation "Sint-Denijs-Westrem Flanders Expo" en de meer zuidelijk gelegen N43/Kortrijksesteenweg.

De weginrichting van de Raymonde de Larocheaan (met voetpad zuidzijde) werd vergund in 2010, het fiets- en voetpad ten noorden van de Raymonde de Larocheaan werd vergund in 2022.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit. Het doel van de aanvraag is het bouwen van 1 kantoorachtig gebouw met ondergrondse parking op veld 5 van The Loop.

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

Het terrein is momenteel braakliggend, en werd de afgelopen jaren gebruikt als maaiveldparking.

Het nieuwbouwcomplex zet zich op een lot dat afgesplitst wordt van de rest van het projectveld, en meet 89 m bij 65 m. De aanvraag voorziet na het bouwrijp maken van het terrein in het oprichten van een nieuwbouw en het aanleggen van de omgevende buitenruimte. De nieuwbouw bestaat uit een (half)ondergrondse plint en een bovenbouw.

De plint wordt gebouwd tot op de perceelsgrens met linker- en de rechteraanpalende, en houdt een afstand van 4,17 m van de Raymonde de Larocheaan en 6,50 m van de Henri Crombezlaan.

Het gelijkvloers ligt boven het straatniveau, het vloerpeil ligt 1,66 m boven het trottoirpeil (van de Raymonde de Larocheaan). In de terreinaanleg wordt dit opgevangen door te werken met hellingen en taluds. Het parkeren wordt gedeeltelijk ondergronds voorzien in twee parkeerlagen aan de zijde van de Henri Crombezlaan, met een in- en uitrit vanuit de Raymonde de Larocheaan. Ook de toegang tot het gebouw voor voetgangers en fietsers bevindt zich aan de Raymonde de Larocheaan. Langs de zijde van de Henri Crombezlaan heeft het plintvolume een eerder gesloten karakter.

De bovenbouw is opgebouwd uit 2 vleugels, verbonden door een tussenvolume. Het gebouw staat op een plint, waarvan de bovenzijde dienst doet als dek met een semipubliek karakter. De aanleg ervan maakt deel uit van deze vergunningsaanvraag.

### Volumes

Het gebouw is opgebouwd uit 2 vleugels: 1 vleugel evenwijdig met de Raymonde de Larocheaan (36 m x 18 m) en 1 vleugel evenwijdig met de Henri Crombezlaan (36 m x 18 m). Beide vleugels worden verbonden door een tussenvolume (14,25 m x 18 m).

De footprint van beide vleugels en het tussenvolume samen bedraagt 1.500 m<sup>2</sup>.

De vleugel aan de zijde van de Raymonde de Larocheaan en het tussenvolume staan op het maaiveld, en tellen 6 bouwlagen en een technische verdieping.

De vleugel aan de zijde van de Henri Crombezlaan telt 6 bouwlagen en staat op een dek. De kroonlijst van het gebouw loopt door over de ganse bovenbouw, en bedraagt 28,55 m ten opzichte van het trottoirpeil van de Raymonde de Larocheaan.

Onder deze vleugels bevindt zich een plintvolume met dek. De kroonlijsthoogte van dit plintvolume bedraagt ca. 5,93 m ten opzichte van het trottoirpeil van de Raymonde de Larocheaan.

Het plintvolume met dek sluit aan op het plintvolume van het aanpalende gebouw ten oosten van het project; het dek is ook bereikbaar vanop het bestaande dek van de aanpalende.

Onder het dek bevinden er zich nog 2 bouwlagen, hoofdzakelijk voorzien voor autoparkeren, maar ook voor bergingen, technische ruimtes en een ruime fietsenstalling.

### Programma

Het gebouw wordt ingericht als kantoorachtig gebouw, met op het gelijkvloers laboratoria.

De onderste bouwlaag wordt hoger uitgevoerd, waardoor een plintvolume onder het gebouw gecreëerd wordt met daarboven een dek. Het gelijkvloers van het gebouw omvat de inkom- en ontvangstzone, sanitair, laboratoria, logistieke ruimtes (afval, opslag,...) en parking.

Op de 1<sup>ste</sup> verdieping bevinden zich een casco kantoorachtige ruimte en de refter, welke aansluiten op het dek. De bovenliggende verdiepingen 2 tot en met 5 worden ingericht als casco kantoorachtigen, met in het tussenvolume de verticale circulatie, sanitair en technische voorzieningen.

Op de 6<sup>de</sup> verdieping worden aan de ene zijde de technische lokalen voorzien, teruggetrokken ten opzichte van de onderliggende bouwlagen, en aan de andere zijde casco kantoorachtigen.

Het kantoorachtige gebouw omvat volgend programma:

- *Verdieping – 1* (niveau -1,90 m ten opzichte van straatpeil): fietsenberging met sanitaire voorzieningen, bergingen, technische ruimtes en een ondergrondse parkeerlaag

- *Verdieping – 0,5* (niveau -1,20 m ten opzichte van straatpeil): logistieke zone met los- en laaddek
- *Verdieping 0* (niveau +1,20 m ten opzichte van straatpeil): inkomzone, labo's of kantoorachtige functie, berging en parkeerlaag
- *Verdieping +1* (dekniveau): vergaderzalen, kantoren, refter (zonder keuken), daktuin
- *Verdieping +2 tot en met +5*: casco kantoorachtige ruimtes, met in de tussenzone sanitair, verticale circulatie en technische voorzieningen
- *Verdieping +6*: casco kantoorachtige ruimte (vleugel Henri Crombezlaan) en technisch verdiep (vleugel Raymonde de Larocheleen)

### Afwerking

De gebouwen worden opgebouwd uit een betonskelet in combinatie met een staalstructuur voor de technische verdieping. De beide vleugels, waar zich de kantoorachtige functies bevinden, zijn ontworpen met een gevelgrid met grote raamopeningen. De gevelafwerking wordt uitgevoerd in een rood genuanceerde baksteen, het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium.

De plint van het gebouw wordt afgewerkt in architectonisch en/of zichtbeton, waarbij de verticale lijnen van het bovenliggende bakstenen grid worden doorgetrokken. Deze betonarchitectuur sluit ook aan op de betonnen plint van het aanpalende gebouw ten oosten van het project (gebouw VMM). Ook de bestaande balustrades van het dek van het aanpalende gebouw worden doorgetrokken, om te streven naar eenheid.

### Parkeren

#### *Autoparkeren*

Het parkeren wordt op eigen terrein, onder de vleugel aan de zijde van de Henri Crombezlaan georganiseerd. Onder het dekniveau worden 2 parkeerlagen voorzien.

De bestaande toegangsweg (asfalt) naar het linksaanpalende gebouw (gebouw VMM) wordt gesloopt. Er wordt een nieuwe inrit voorzien in waterdoorlatende verharding die zal worden gedeeld met het linksaanpalende kantoorachtige gebouw.

Het autoparkeren wordt georganiseerd over 2 verdiepingen. Er worden 85 parkeerplaatsen uitgevoerd, waarvan er 35 plaatsen worden voorzien als stalplaats voor rollende materiaal (camionettes, aanhangwagens, etc..) en 50 standaard parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers.

#### *Fietsparkeren*

De fietsenstalling voor werknemers bevindt zich op niveau -1 en heeft een directe toegang vanaf de Raymonde De Larocheleen via een hellend vlak (met een breedte van 3 m en een hellingsgraad van 8%).

De fietsenstalling wordt afgesloten met een toegangspoort, en de helft van de plaatsen wordt voorzien van stopcontacten om het laden van elektrische fietsen mogelijk te maken.

Het totaal aantal voorziene fietsstalplaatsen bedraagt 192 plaatsen:

- 17 buitenmaatse fietsstalplaatsen
- 52 fietsstalplaatsen 'BREAAM'
- 123 standaard fietsstalplaatsen (hoog-laagsysteem, h.o.h. 45 cm)

Aan het toegangspad naar de inkomzone worden ook nog 8 fietsstalplaatsen voor bezoekers voorzien.

#### Omgevingsaanleg/groen

In bestaande toestand bevindt er zich op het terrein bestaande verharding van een voormalige maaiveldparking. Voorts is het terrein braakliggend, zonder betekenisvolle beplanting.

#### *Maaiveld*

Ter hoogte van de inkomzone en rondom de voor- en zijkanten van de vleugel zijde Raymonde de Larocheaan worden struikmassieven en laagstammige en meerstammige bomen aangeplant.

De zijwanden naast de helling naar de ondergrondse fietsenstalling worden maximaal in talud afgewerkt en voorzien van beplanting.

In het deel ten westen van de inkom van het gebouw, wordt een watertuin aangelegd, die de resterende groenzone inneemt, waarvan een groot deel voorzien is voor de aanleg van een wadi. De watertuin wordt voorzien van oeverplanten en waterminnende planten en bomen in en rond de wadi.

#### *Dek*

Het dek aan de oostelijke zijde van het gebouw wordt ingericht als een toegankelijk intensief groen retentiedak, gekoppeld aan de refter voor het personeel.

De groendaken op het dek aan de westelijke zijde van het gebouw zijn niet of beperkt toegankelijk, en worden aangelegd als extensief groendak en als moestuindak.

#### ***Inrichtingsstudie Veld 5 Oost:***

In functie van de ontwikkeling van Veld 5 Oost werd door studiebureau Arch&Teco een inrichtingsstudie opgemaakt, waarbij de algemene richtlijnen van het RUP verder werden uitgewerkt. De krachtlijnen van dit stedenbouwkundig vooronderzoek uit 2015 blijven onveranderd.

In functie van voorliggend project, werd een addendum opgemaakt bij het reeds bestaande en goedgekeurde inrichtingsstudie voor veld 5 Oost op The Loop, d.d. 04/12/2015.

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

Het betreft de exploitatie van 1 kantoorachtig gebouw (transformator, warmtepompen en koelinstallaties, labo, stelplaatsen voor bestelwagens en camionettes, lozen van huishoudelijk afvalwater en opslag van gevaarlijke stoffen) en de tijdelijke exploitatie van een bronbemaling met waterzuiveringsinstallatie tijdens de aanlegfase.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

<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 huishoudelijk afvalwater afkomstig van de sanitaire voorzieningen, de keuken van de resto en de kitchenettes.   klasse 3   <b>Nieuw</b>	4200 m <sup>3</sup> /jaar

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 waterzuiveringsinstallatie met een initieel debiet van 21,1 m <sup>3</sup> /uur of 503 m <sup>3</sup> /dag.   klasse 2   <b>Nieuw</b>	21,1 m <sup>3</sup> /uur
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA   Hoogspanningscabine met een transformator.   klasse 2   <b>Nieuw</b>	1250 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   <b>Nieuw</b>	35 voertuigen
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Een water-water warmtepomp van 100 kW, een lucht-water warmtepomp van 40 kW, een elektrische warmtepompboiler van 2,25 kW, een drycooler van 24 kW.   klasse 3   <b>Nieuw</b>	166,25 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 (240 l) in het poets- en kluslokaal.   klasse 3   <b>Nieuw</b>	240 liter
24.4.	laboratoria waar geen afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd   Een casco-ruimte voor een laboratorium.   klasse 3   <b>Nieuw</b>	1 labo
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige 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 bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld   Bemaling van de bouwput (69.575 m <sup>3</sup> /jaar) en de bemaling van de liftputten (1.740 m <sup>3</sup> /jaar).   klasse 2   <b>Nieuw</b>	71315 m <sup>3</sup> /jaar

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen :

- Op 14/07/2022 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een brandweg en fiets- en voetpaden op velden 3 en 5 Oost van The loop (OMV\_2022007303).

### 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:

#### 3.1. AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER

**Geen advies** van **Agentschap Wegen en Verkeer** gemeld op 13 december 2023:

*Dit dossier handelt over een adviesvraag langs een weg die niet door het Agentschap Wegen en Verkeer wordt behandeld.*

*Bijgevolg kan het Agentschap Wegen en Verkeer geen advies verlenen.*

#### 3.2. BRANDWEERZONE GENT

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 5 december 2023 onder ref. 068040-005/MN/2023:

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

*Bijzondere aandachtspunten:*

- *De groendaken moeten voldoen aan de vereisten van artikel 4.7 van dit verslag.*
- *Er moet bij de studie van de brandbeveiliging van de autoparkeergarage rekening gehouden worden dat er zowel verluchtingsopeningen als sprinklers aanwezig zijn. Door de verluchting zal de temperatuur minder snel oplopen.*
- *Volgens de ingediende doorsnedes loopt het buitenschrijnwerk door aan de buitenzijde van de betonnen structuur. Het bouwdetail en de aansluitingen moeten conform uitgevoerd worden zodat het gebouw voldoet aan het criterium vlamoverslag.*
- *Volgens de ingediende doorsnede wordt er onbeschermd isolatie voorzien aan het plafond van de autoparkeergarage. Deze isolatie moet daarom voldoen aan de brandklasse A2-s3, d0.*
- *Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.*

#### 3.3. DEPARTEMENT MOBILITEIT EN OPENBARE WERKEN

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Departement Mobiliteit en Openbare Werken** afgeleverd op 12 december 2023:

*De verkeersgeneratie, berekend in de MOBER van 2015, moet herzien worden. Er dient onderzocht of er voldoende capaciteit is op het O.V.; de functionaliteit van de B402 in de toekomst moet opnieuw onderzocht worden. Indien er geen haalbare ontsluitingsvarianten zijn (zonder bijkomende druk op het hoger wegennet) en mobiliteitsvarianten (bijkomende capaciteit voor alternatieve modi) dan moet het programma op The Loop (waaronder dit kantorencomplex) naar beneden gehaald worden.*

*In het project-MER is de berekening van de verkeersgeneratie zwaar onderschat. Er is geen rekening gehouden dat een werknemer 2 verplaatsingen per dag maakt(heen en terug), er is ook geen rekening gehouden met de dienstverplaatsingen. De berekeningen moeten herdaan worden.*

*Gezien de congestiegevoeligheid op de B402 is het aangewezen om de toekomstige verkeersafwisseling op de B402 ook te onderzoeken in het project-MER.*

Dit advies wordt verder besproken onder punt 9.2 Goede ruimtelijke ordening, bij het onderdeel mobiliteit.

#### 3.4. FOD - BINNENLANDSE ZAKEN - DIRECTIE VAN CIVIELE VEILIGHEID

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken** afgeleverd op 19 december 2023 onder referentie 8703 (zie omgevingsloket):

*Beslissing ASTRID Veiligheidscommissie*

*Noodzaak van een ASTRID-indoornadiodekking: JA.*

*Voorwaarde: Gezien de grote oppervlakte van het nieuwe gebouw, heeft de commissie beslist dat er in het volledige gebouw (zowel boven als ondergronds) ASTRID inoortdekking dient aanwezig te zijn.*

#### 3.5. DEPUTATIE - PROVINCIE OOST-VLAANDEREN - INTEGRAAL WATERBELEID

**Voorwaardelijk gunstig** advies van de **Deputatie** afgeleverd op 15 januari 2024 onder ref. M02/Dossiers/42455/AP (zie omgevingsloket):

*Er wordt gunstig advies verleend aan de aanvraag van ESPEVEL03 met als voorwerp 'het bouwen van een kantoorachtig gebouw met ondergrondse parking' op percelen gelegen te Gent, Raymonde de Larochelaan onder de hierna vermelde voorwaarden. Indien u akkoord gaat met deze voorwaarden, vragen wij u deze over te nemen in het besluitgedeelte van de vergunning, en niet enkel te verwijzen naar ons advies.*

*Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakten in waterdoorlatende materialen:*

*Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met de verharde grondoppervlakten in waterdoorlatende materialen dan ook verder geen rekening worden gehouden. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.*

- *de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;*
- *er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;*
- *de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen (minimaal 5cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15% van de verharde oppervlakte bedraagt.*

*Voorwaarden inzake vermindering in rekening te brengen dakoppervlakte door hergebruik:*

*De vermindering van de in rekening te brengen dakoppervlakte is enkel van toepassing bij een hergebruik dat jaarrond is en structureel. Van zodra aan deze voorwaarden niet meer is voldaan, dienen de nodige stappen te worden gezet om de infiltratievoorziening aan te passen rekening houdend met het verminderde hergebruik en de dimensioneringsvoorschriften die nodig zijn om het effect van verharding op het watersysteem voldoende te milderen.*

*Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:*

- *De voorziening dient gedimensioneerd te worden voor 1.431 m<sup>2</sup> verhardingen met een infiltratie-oppervlakte van minstens 400 m<sup>2</sup>/ha en een buffervolume van minstens 430*

*m<sup>2</sup>/ha. Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 57,2 m<sup>2</sup> en een volume van minstens 61,5 m<sup>3</sup>. Het ontwerp voldoet hier aan.*

- *De doorvoer van de voorziening mag maximaal 10 l/s.ha bedragen en er mag net (geen) overstorting optreden bij een bui die eens om de 20 jaar voorkomt op basis van de Sirio-modellering. Het ontwerp voldoet hier aan.*
- *De bodem van de voorziening mag niet dieper dan de GHG (bepaald op basis van de metingen) onder maaiveld gerealiseerd worden. Het ontwerp voldoet hier aan.*
- *De capaciteit en de werking van de voorziening dient ten alle tijden behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.*

### 3.6. VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

**Voorwaardelijk gunstig** advies van de **Vlaamse Milieumaatschappij** (advisering over het afvalwater) afgeleverd op 15 februari 2024 onder referentie KAG/MV/BG/ND/121875/50580 (zie omgevingsloket). Dit advies wordt verder besproken onder artikel 9.3. 'Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten'.

### 3.7. FARYS

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **FARYS** afgeleverd op 18 december 2023 onder ref. AD-23-1400 (zie omgevingsloket):

#### Drinkwater

*Deze aanvraag betreft het bouwen en exploiteren van 1 kantoorachtig gebouw met ondergrondse parking en de tijdelijke exploitatie van een bronbemaling met waterzuiveringsinstallatie.*

*We verwijzen u graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website [www.farys.be](http://www.farys.be), bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.*

*We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor bovenstaande gevraagde handelingen.*

*Ons advies is gunstig.*

#### Riolering

*Farys zal als betrokken partij geen advies verlenen op het rioleringsconcept. Het concept is in overleg met onze dienst opgemaakt.*

### 3.8. FLUXYS

**Gunstig** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 27 november 2023 onder ref. TPW-OL-2023959424 (zie omgevingsloket):

*Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning en danken u ons geraadpleegd te hebben in het kader van het onderzoek de commodo et incommodo.*

### 3.9. FLUVIUS

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 30 november 2023 onder ref. 5000052239 (zie omgevingsloket):

*Dit project is niet aansluitbaar op het bestaande laagspanningsnet. Daarom is het oprichten van*

*een eigen klanthoogspanningscabine vereist. Deze dient te grenzen aan het openbaar terrein zodat deze makkelijk kan aangesloten worden op ons middenspanningsnet. Bij voorkeur komt de cabine op het gelijkvloers. Voor al uw vragen kan u terecht bij Yves Lesseine ([yves.lesseine@fluvius.be](mailto:yves.lesseine@fluvius.be)). U dient daarna uw aanvraag officieel in te dienen via [fluvius.be](http://fluvius.be).*

Er wordt opgemerkt dat het project voorziet in een hoogspanningscabine op niveau -1, deze inplanting wordt gunstig beoordeeld. Er kan bijgevolg worden gesteld dat het project voldoet aan de voorwaarde opgelegd door Fluvius.

### 3.10. PROXIMUS

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **PROXIMUS** afgeleverd op 14 december 2023 onder ref. JMS 593560 (zie omgevingsloket):

*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.*
- *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 het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar [werf.a1@proximus.com](mailto:werf.a1@proximus.com).*
- *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. Meer informatie op [www.proximus.be/bouwen](http://www.proximus.be/bouwen).*

### 3.11. WYRE

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Wyre** afgeleverd op 15 december 2023 (zie omgevingsloket):  
*Netuitbreiding nodig.*

*Er werd 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 015/33.20.90, [cbs@wyre.be](mailto: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.

### 3.12. Provinciale Omgevingsvergunningscommissie (POVC)

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van de POVC, afgeleverd op 16 februari 2024 onder ref. O/2023/2541 (zie Omgevingsloket):

*De omgevingsvergunningsaanvraag wordt deels ongunstig, deels gunstig geadviseerd:*

**ONGUNSTIG** voor:

- het lozen van 4.200 m<sup>3</sup>/jaar huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering in de *Raymonde de Larochelaan (rubriek 3.2.2°a)*);
- lozingsnorm PFAS individueel: 100 ng/l;
- lozingsnorm PFAS totaal: 500 ng/l;

**GUNSTIG** voor:

- de SH;
- de overige IIOA
- lozingsnorm As: 50 µg/l
- lozingsnorm EC: 2000 µS/cm;
- lozingsnorm perfluoro-n-butaanzuur PFBA: 100 ng/l;
- lozingsnorm perfluor-n-pentaanzuur PFPeA: 100 ng/l;
- lozingsnorm perfluor-n-hexaanzuur PFHxA: 100 ng/l;
- lozingsnorm perfluor-n-octaanzuur (lineaire) L-PFOA: 100 ng/l;
- lozingsnorm overige PFAS-individueel: tot respectievelijk de rapportagegrens.

*De vergunning kan toegestaan worden voor de volgende termijnen:*

- een termijn van 1 jaar, vanaf de start van de bemalingswerken, voor de bemaling (rubriek 53.2.2°b)2°) en het lozen van bedrijfsafvalwater via een WZI (rubriek 3.6.3.2°);
- een termijn van onbepaalde duur voor de overige IIOA en de SH; onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Dit advies wordt verder besproken onder artikel 9.3. 'Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten'.

### 3.13. VLAAMSE VERVOERMAATSCHAPPIJ - DE LIJN

**Gunstig** advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** afgeleverd op 27 november 2023:

*Geen opmerkingen.*

### 3.14. ONROEREND ERFGOED

**Geen advies** van **Onroerend Erfgoed** gemeld op 27 november 2023:

*Geen advies vereist. De archeologieregelgeving blijft van kracht.*

### 3.15. DE VLAAMSE WATERWEG

**Geen advies** van **De Vlaamse Waterweg** gemeld op 19 december 2023 onder ref.

AB/2023/1086:

*De Vlaamse Waterweg kan geen advies verlenen wegens onbevoegd.*

*Het project ligt op meer dan 50m van de Ringvaart. Het projectgebied stroomt af naar de Grietgracht, een waterloop van de 2<sup>de</sup> categorie, beheerd door de Provincie Oost-Vlaanderen.*

*Het projectgebied ligt conform de watertoetskaart bovendien niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit de waterweg. Bijgevolg is De Vlaamse Waterweg nv niet bevoegd voor het geven van advies.*

## **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:

- z4a: zone voor kantoorachtigen
- z0: zone voor projectontwikkeling
- z0': zone voor projectontwikkeling fase 1.

##### Specifieke zonevoorschriften z4a:

###### *Bestemming*

De aanvraag voorziet in een programma met een BVO van 10.964,5 m<sup>2</sup> in functie van 'kantoorachtigen'. De eindgebruiker van het gebouwen wordt Farys. De aan het dossier toegevoegde inrichtingsstudie toont aan dat het resterend programmadeel in de zone binnen een kwaliteitsvol kader kan worden ingepast in de rest van de zone.

###### *Inplanting en bebouwing*

Huidige aanvraag vormt het vierde project binnen de betrokken deelzone. Het gebouw volgt zowel langs de ringweg als aan de zijde van de Raymonde de Larocheaan de door het eerst opgerichte gebouw uitgezette bouwlijn. De bijgevoegde inrichtingsstudie kadert huidig voorgestelde inplanting in een totaalplan voor de zone. Uit dit totaalplan blijkt duidelijk dat voldaan is aan de voorwaarde uit het RUP in verband met het bouwen op eenzelfde afstand tot de weg en dit voor minstens 40% van de bouwlijn.

Het gebouwencomplex wordt aan beide zijden geflankeerd door een zichtas. De zichtas aan de westzijde (breedte 18,0 m) ligt tussen de zijgevel van de vleugel zijde Henri Crombezlaan en de westelijke perceelsgrens, en loop over het groendak van de parking. De zichtas aan de oostzijde (breedte 16,6 m) ligt tussen de zijgevel van de vleugel zijde Raymonde de Larocheaan en de oostelijke perceelsgrens, en loopt over het dek.

De aanvraag voorziet maximaal 6 functionele bouwlagen, zoals voorgeschreven in het RUP. Zowel de onderste parkeerlaag als de technische verdiepingen dienen niet meegerekend bij de bepaling van het maximaal aantal bouwlagen. De voorgestelde bouwhoogte wordt gekaderd in een totaalbeeld voor de site. In veld 5 Oost blijft het volumevoorstel beperkt tot 6 bouwlagen. Het zgn. icoongebouw tot 10 bouwlagen uit het RUP zou volgens deze inrichtingsstudie best aan de overzijde van de Pégoudlaan geplaatst worden (veld 5 west).

De bovenbouw draagt een footprint van resp. 1500 m<sup>2</sup>, en beantwoordt dus aan de voorgeschreven norm van 1.500 m<sup>2</sup>. Binnen het totaalconcept voor de zone, zoals voorgesteld in de inrichtingsstudie, is uitgegaan van een totale zonebezetting van maximum 60 %.

De geplande parking ontsluit volledig aan de noordzijde (Raymonde de Larocheaan) en dit via één gebundelde in- en uitrit.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

### **4.3. Verordeningen**

#### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgend punt:

#### **Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen:**

*Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

#### Toetsing:

De verharde oppervlaktes worden niet tot het minimum beperkt. De simulatie toont ook aan dat de verharding voor de brandweg in de voortuin geen 8 meter breed hoeft te zijn.

Dit wordt verder besproken onder punt 9.2 Goede ruimtelijke ordening, bij het onderdeel 'Omgevingsaanleg'.

#### **Gewestelijke verordening hemelwater**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (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.

Overeenkomstig de stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, valt het gebouw binnen het uitgebreide toepassingsgebied van de verordening. Alle publieke toegankelijke delen van de gebouwen dienen te voldoen aan de bepalingen van de verordening. Volgende ruimtes worden beschouwd als publiek toegankelijk: parking klanten, onthaal, vergaderlokalen, gesprekslokalen, opleidingslokalen, showrooms, directiekantoren, de gangen naar deze lokalen en bijhorend sanitair. Aangezien de kantoorachtigen in casco worden getekend, moet alles voldoen.

Op 22 augustus 2023 werd door **Inter** een voorwaardelijk advies (dossiernummer 20232229) afgeleverd betreffende het project.

Hierbij werden volgende voorwaarden vermeld:

1. Opvangen niveauverschillen buiten: Het toegangspad heeft een helling van 6,25%, waardoor het als helling wordt beschouwd. Zowel de helling als de treden moeten leuningen aan beide zijden hebben.
2. Toegangen, deuropeningen en deuren: Op de verdiepingen moet er, rakend aan het draaivlak van de deur van het aangepast toilet, een draaicirkel van minimum 150 cm diameter gemaakt worden.
3. Opvangen niveauverschillen binnen: De trappen moeten aan beide zijden leuningen hebben die doorlopen op de bordessen en die voorbij de eerste en de

laatste trede minimum 40 cm horizontaal doorlopen alvorens af te buigen naar de vloer of de wand.

4. Onthaalmeubel: De balie moet een verlaagd onderrijdbaar gedeelte hebben.
5. Toiletten – aangepaste toiletten verdiepingen: De wastafel staat te dicht bij het toilet. De wastafel moet dicht bij de deur geplaatst worden, as van de wastafel op 50 cm uit de binnenhoek.
6. Toilet/douchecombinatie: In het aangepast sanitair in de kelder moet er voor het toilet een vrije opstelruimte van min. 120 cm zijn. De douche moet drempelloos zijn,. En er moet een douchezitje voorzien worden.
7. Evacuatie bij brand: De evacuatie van personen met een beperking bij brand dient door de ontwerper besproken door met de plaatselijke brandweer en worden voorzien overeenkomstig het wijzigingsbesluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.
8. Ruimtes voor personeel: Volgens de bepalingen art. 1 punt 15° en art. 2 §1 vallen de ruimtes die “alleen toegankelijk zijn voor werknemers” niet onder de hierboven vermelde stedenbouwkundige verordening. Doch volgens de bepalingen van de codex over het welzijn op het werk (hoofdstuk 1, art. III 1-3) is het noodzakelijk van nieuwe arbeidsplaatsen in te richten rekening houdend de eventuele tewerkstelling van werknemers met een handicap.

#### ***Gewestelijke verordening voetgangersverkeer***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg: de Raymonde de Larocheaan.

Het fietspad, het voetpad en de groenstrook langsheen de Raymonde de Larocheaan moeten nog gedeeltelijk worden aangelegd en dit overeenkomstig de omgevingsvergunning OMV\_2022007303.

#### ***4.5. Archeologietoets***

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota toegevoegd te worden.

Het projectgebied waarop deze aanvraag betrekking heeft, valt binnen een gebied waar op basis van waarnemingen en wetenschappelijke argumenten onderbouwd kan worden dat het met hoge waarschijnlijkheid geen archeologische waarde heeft

## **5. WATERPARAGRAAF**

### ***5.1 Hemelwater***

Algemeen geplande toestand

- nieuwe waterdoorlatende verharding of verharding waarbij het hemelwater naar een aanpalende onverharde strook afwatert (238,89 m<sup>2</sup>)

- nieuwe verharding (528,15 m<sup>2</sup>)
- nieuw plat dak (3305,85 m<sup>2</sup>) waarvan 1805,85 m<sup>2</sup> wordt aangelegd als groendak>>
- hemelwaterput (150 m<sup>3</sup>)
- infiltratievoorziening (200 m<sup>3</sup> en 500m<sup>2</sup>)

Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater:

#### *Gescheiden stelsel*

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

#### *Verharding*

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

De verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen.

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

#### *Hemelwaterput*

Er wordt een hemelwaterput van 150 m<sup>3</sup> voorzien. Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 121 200 l/maand (= 2424 m<sup>2</sup> aan verharde dakoppervlakte wordt gecompenseerd).

Het hemelwater wordt hergebruikt voor wc's en buitenkranen (onderhoud, irrigatie,...).

Bij voorkeur wordt een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

De geplande hemelwaterput is correct gedimensioneerd volgens de GSV en ABR.

#### *Groendak*

Gebouwen met een andere hoofdbestemming dan wonen zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik is aangetoond.

De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 2.424 m<sup>2</sup>, dit is met andere woorden de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een 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 35 l/m<sup>2</sup>.

Het groendak voldoet aan de bepalingen van het ABR.

### *Infiltratievoorziening*

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op 1.431,1 m<sup>2</sup> verharde oppervlakten:

- Nieuwe verharde oppervlakten (dak + grond) + groendak/2: 2.931,1 m<sup>2</sup>;
- Hemelwaterput met hergebruik: - 1.500 m<sup>2</sup>.

De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van 35.776,9 liter en een oppervlakte van 57,2 m<sup>2</sup>. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 200.000 liter en een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>.

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

De infiltratievoorziening is bovengronds en bestaat uit een wadi.

Bij een bovengrondse infiltratievoorziening mag, in geval de komdiepte beperkt is tot 30 cm, steeds de volledige oppervlakte van de infiltratiekom of het infiltratieveld worden ingerekend. Deze wordt bepaald als de horizontale projectie van de infiltratievoorziening op het niveau van de noodoverlaat.

Indien de bodem dieper ligt dan 30 cm kan de bodem worden meegeteld onder voorwaarde dat de infiltratievoorziening bij een volledige vulling binnen de 72 uur wordt geleidigd en indien er een onderhoudsprogramma wordt uitgevoerd waardoor de doorlatendheid van de bodem wordt behouden. Zoniet worden alleen de wanden in rekening gebracht.

Er wordt voldaan aan de GSV en ABR. Bovenstaande maatregelen dienen nageleefd te worden.

### **5.2. Watertoets**

De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O706 (2<sup>de</sup> categorie) en bevinden zich volgens de overstromingskaarten niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied en niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De vergunningsaanvraag heeft betrekking op de opslag van bodemvreemd materiaal (diverse gevaarlijke stoffen), op een lozing op het rioleringsstelsel en in oppervlaktewater, en op een grondwaterwinning (bemaling).

Hiervoor wordt verwezen naar de resp. milieuhygiënische aspecten.

Met betrekking tot de overstromingsrisico's als gevolg van de stedenbouwkundige handelingen kan worden verwezen naar het advies van de waterbeheerder: dienst Integraal Waterbeheer van de provincie Oost-Vlaanderen. Deze instantie formuleerde een voorwaardelijk gunstig advies:

### *Motivering*

Het hemelwater van 528 m<sup>2</sup> grondoppervlakken wordt opgevangen en afgeleid naar een voorziening. Bij de dimensionering van deze voorziening moet daarmee rekening worden gehouden.

Het hemelwater van 239 m<sup>2</sup> verhard grondoppervlak wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake waterdoorlatende materialen vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden.

528 m<sup>2</sup> van de reeds aanwezige verharde grondoppervlakte wordt voor de dimensionering van de voorziening mee in rekening genomen.

Er wordt 3306 m<sup>2</sup> nieuwe dakoppervlakte aangelegd. De aanvrager toont een structureel en jaarrond hergebruik van 6060 l/dag aan voor een dakoppervlakte van 1500 m<sup>2</sup> aangesloten op een opslagruimte voor hemelwater van 150000 l. Volgens de rekentool hemelwaterhergebruik ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)) mag een oppervlakte van 1500 m<sup>2</sup> in mindering worden gebracht. De in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt dus nog 903 m<sup>2</sup>.

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering rekening houdt met de locatiespecifieke kenmerken van het gebied. Deze zijn de infiltratiecapaciteit van de bodem (L - zandleem), de grondwaterstand (6.75 mTAW), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied ( ) en de totale omvang van de in rekening te brengen verhardingen van 1431 m<sup>2</sup>. De locatiespecifieke voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen worden vermeld bij de conclusie. Deze voorwaarden zijn gebaseerd op het provinciaal beleidskader wateradviezen dat u terugvindt op [www.oost-vlaanderen.be/water](http://www.oost-vlaanderen.be/water). De maatregelen voorzien in het project voldoen daar aan.

De reliëfwijziging buiten het overstromingsgevoelig gebied zal geen significant negatieve effecten hebben op het watersysteem indien de afwatering van de aanpalende percelen niet verhinderd wordt. Indien u grachten dempt, moet u de ruimte voor water die beschikbaar was vóór het dempen, compenseren.

### *Conclusie*

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van ESPEVELO3 met als voorwerp 'het bouwen van een kantoorachtig gebouw met ondergrondse parking' op percelen gelegen te Gent, Raymonde De Larocheaan onder de volgende voorwaarden:

- Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen: Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met de verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen dan ook verder geen rekening worden gehouden:
  - de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
  - er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
  - de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.
- Voorwaarden inzake vermindering in rekening te brengen dakoppervlakte door hergebruik: De vermindering van de in rekening te brengen dakoppervlakte is enkel van toepassing bij een hergebruik dat jaarrond is en structureel. Van zodra aan deze voorwaarden niet meer is voldaan, dienen de nodige stappen te worden gezet om de infiltratievoorziening aan te passen rekening houdend met het verminderde hergebruik en de dimensioneringsvoorschriften die nodig zijn om het effect van verharding op het watersysteem voldoende te milderen.
- Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen: De infiltratievoorziening wordt gedimensioneerd voor 1431 m<sup>2</sup> verhardingen met een infiltratie-oppervlakte van minstens 400 m<sup>2</sup>/ha en een buffervolume van minstens 330 m<sup>3</sup>/ha. Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 57 m<sup>2</sup> en een volume van minstens 47 m<sup>3</sup>. De voorgestelde bronmaatregel voldoet hier ruimschoots aan."

Rekening houdende met bovenstaande kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Rekening houdende met bovenstaande is er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

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.

## **6. NATUURTOETS**

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

### *Ligging*

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de site niet gelegen in de nabije omgeving van een Habitatrictlijngebied (> 6 km) of Vogelrichtlijngebied (> 13 km). Overeenkomstig de afbakening van de VEN-gebieden is de site gelegen op ca. 1,7 km van het VEN-gebied 'De Vallei van de Benedenleie'.

Volgens de biologische waarderingskaart (BWK van de stad Gent) is de site in hoofdzaak gelegen in biologisch minder waardevol gebied, enkel aan de perceelsrand (met de Henri Crombezlaan) is een strook als biologisch waardevol gebied aangeduid. De aanvrager vermeldt in het project-MER dat uit recente luchtfoto's blijkt dat deze strook kan omschreven worden als een klassieke berm met veelvoorkomende bermvegetaties (dus biologisch minder waardevol). Ten noorden van het woonproject Vossenbos en ten oosten van de rotonde is momenteel een grote oppervlakte bos gesitueerd. Deze is gekarteerd als biologisch waardevol tot biologisch zeer waardevol volgens de BWK van de stad Gent.

### *Impact project*

Een passende beoordeling/verscherpte natuurtoets werd opgenomen in het project-MER. Er wordt hierin geconcludeerd dat het project geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken aan de natuurlijke kenmerken van de SBZ, en tevens niet zal leiden tot onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuurwaarden in het VEN-gebied.

In het project-MER wordt het biotoopverlies als niet significant tot beperkt positief beoordeeld, rekening houdend dat in het project groene elementen worden voorzien en biologisch minder waardevolle vegetatie zal worden verwijderd. Daarnaast wordt in het project-MER aangehaald dat mogelijke effecten inzake versnippering en barrièrewerking, alsook eutrofiëring, niet verwacht worden. Tijdens de aanlegfase kan er tijdelijk geluidsverstoring optreden voor de aanwezige fauna in de omgeving; het effect wordt echter als verwaarloosbaar tot beperkt negatief beoordeeld in het project-MER.

Tot slot wordt de invloed van de bemaling op de omliggende vegetatie in het project-MER als beperkt negatief beoordeeld; volgende voorzorgacties worden aanbevolen:

- het opvolgen van de grondwaterstanden ter hoogte van de vegetatie in het noorden van de bemaling. Er wordt voorgesteld om de bestaande peilbuizen (aangeduid op Figuur 9-1 in de bemalingsnota) van de Stad Gent hiervoor te gebruiken;
- het bevoeien van het achterliggende bos (meer noordelijke zone binnen het invloedsgebied) met een deel van het niet-verontreinigd bemalingswater in periodes met langdurige droogte tijdens het voorjaar.

Er dient te worden opgemerkt dat de werken aan het woonproject Vossenbos reeds zijn aangevat. VMM, Dienst advisering grondwater, geeft per mail d.d. 6 februari 2024 volgende informatie mee:

*“De situatie op het terrein is ondertussen ook al wat veranderd. De locaties aangeduid met driehoeken op Figuur 9-1 zijn ondertussen reeds bouwerven, dus bevoeiing is simpelweg niet meer mogelijk. De bomen het dichtste bij de bemaling zijn ondertussen ook reeds verwijderd, dus de impact op de nog overgebleven bebossing zal eerder klein zijn aangezien deze al verder van de te bemalen zone liggen.*

*Bevoeiing wordt bijgevolg niet opgenomen in voorwaarden.”*

#### *Conclusie*

Rekening houdend dat het project-MER (én de hierin opgenomen conclusies) door Team MER werd(en) goedgekeurd, kan worden gesteld dat voorliggende aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage II bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012), nl. categorie 10.b) Stadsontwikkelingsprojecten.

Een project-MER (nr. PR3495), opgemaakt door Antea Group op datum 29 september 2023, is aan de aanvraag gevoegd, en werd op 8 februari 2024 goedgekeurd door Team MER met volgende motivatie:

*“De ontvangen informatie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het projectMER en de informatie geeft geen aanleiding tot andere conclusies inzake milieueffecten.”*

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 november 2023 tot 27 december 2023. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### **9.1. Team stadsbouwmeester**

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 09/02/2023 en 08/06/2023. Nadien was er verdere afstemming via email, waarbij Team Stadsbouwmeester uitgebreid advies verleende op de verschillende updates.

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

De adviezen van de Kwaliteitskamer zijn bijgevoegd als bijlage (zie omgevingsloket).

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

### **Inrichtingsplan**

In functie van voorliggend project, werd een addendum opgemaakt bij het reeds bestaande en goedgekeurde inrichtingsstudie voor veld 5 Oost op The Loop, d.d. 04/12/2015.

Veld 5 oost is reeds voor bijna 60% bebouwd; in het addendum worden de inzichten bijgesteld voor de resterende projectzones. Dit addendum bevat de noodzakelijke onderdelen (versie 31/08/2023), en hypothekeert de verdere ontwikkelingen niet.

De inplanting van de gebouwen is in overeenstemming met het addendum.

Veld 5 oost wordt hierbij ontwikkeld als een overgangs- en infiltratiegebied tussen de noordelijk gelegen groenzone en de gebouwenmassa's van Flanders Expo. Dit wordt gerealiseerd door het duidelijk definiëren van een reeks opgelegde bouwvrije zones die het veld dwars doorsnijden. Deze bouwvrije zones bestaan enerzijds uit stedelijke connectiezones, en anderzijds uit groenassen. Bijkomend worden een reeks doorzichten gedefinieerd, met een minimale breedte van 16 m: ten oosten en ten westen van het gebouw worden 2 zichtassen voorzien over het dek heen, met een breedte van 16,6 en 18 m.

Naast het gebouw is voldoende open ruimte voorzien. Hierbij wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen zones voor toegang tot het gebouw en de groene zones.

### **Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Handelsbeurs'**

Het ruimtelijke uitvoeringsplan bevat voldoende gedetailleerde voorschriften en biedt dan ook reeds de nodige basis voor het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij dan zowel om een aantal algemene voorschriften die ook van toepassing zijn op deze zone (o.m. parkeermanagement, relatie met inrichtingsstudie, ontsluiting) als de specifieke zonevoorschriften inzake programma, inplanting en vormgeving van de gebouwen. Het voorliggende project is in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.

### **Programma**

In totaal wordt 1 kantoorachtig gebouw met een gedeeltelijke ondergrondse parkeerlaag voorzien.

Het programma bestaat uit ca. 810 m<sup>2</sup> voor laboratoria en kantoorruimtes voor maximaal +/- 560 werkplekken, met bijkomend vergaderzalen, een refter/polyvalente ruimte, technische ruimtes en bergingen, sanitair en parking voor auto's en fietsen. Een dergelijk programma valt binnen de voorschriften van het geldende RUP, waarin wordt gesteld dat de kantoorachtigen gebouwen zijn met het uitzicht van kantoren, waarin ondernemingen gevestigd zijn die in hoofdzaak andere dan bureauwerkzaamheden verrichten. Gezien de conformiteit met het RUP kan worden gesteld dat het programma in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

### **Visueel vormelijke aspecten**

Het gebouw is vormgegeven vanuit een functionele architectuur, en vertoont dan ook een logische interne opbouw. Het gebouw is toegankelijk vanop het gelijkvloers, doch het personeel kan ook via het verheven dek toegang krijgen tot het gebouw. Door het dek te voorzien van een extensief groendak en te laten aansluiten op de eetruimte/polyvalente ruimte, krijgt het dek zekere verblijfskwaliteiten. Dit dek sluit ook aan op het dek van de oostelijke aanpalende (VMM), hetgeen de interactie tussen de verschillende loten in deze zone ten goede komt.

Het project werd besproken met de kwaliteitskamer. Voor de architecturale uitwerking wordt verwezen naar het advies van Team Stadsbouwmeester.

## **Mobiliteit**

### *Situering en historiek*

Onder een vleugel van het gebouw zit een parkeergarage met 2 niveaus en 85 plaatsen, waarvan er 35 bestemd zijn voor 'werkgerelateerde voertuigen' (dat zijn voertuigen en/ of aanhangwagens die enkel dienen voor het uitvoeren van het werk, die ter beschikking staan van verschillende ploegen en niet meegenomen worden naar huis), en 50 plaatsen voor de personeelsparking. Er wordt een fietsstalling met 192 plaatsen gebouwd, en er is een logistieke zone voor het laden en lossen van de vracht- en bestelwagens. De inrit voor het gemotoriseerd vervoer, naar de parking en naar de logistieke zone, bevindt zich aan de zijde van oostelijke aanpalende. De ingang voor fietsers en voetgangers bevindt zich aan de andere zijde vooraan.

### *Bereikbaarheid van deze site*

De locatie is goed bereikbaar voor fietsers: het fietspad komende van de binnenstad via het Sint-Pietersstation, en van de R4, sluit aan op de Raymonde de Larocheaan. Fietsers hebben bijgevolg een zeer vlotte verbinding met Gent, en met de omliggende gemeenten via het fietspad langs de R4. Voor fietsers via vanaf de Kortrijksesteenweg komen is er een doorsteek via de Derbystraat, waarna men het vrijliggende fietspad langs de Hélène Dutrieulaan kan volgen naar de Raymonde de Larocheaan.

Voetgangers kunnen enerzijds medegebruik maken van deze fietsinfrastructuur. De afstand vanaf het Sint-Pietersstation naar de bouwsite bedraagt 2,0 km. Anderzijds heeft men een gemakkelijke doorsteek via de onderdoorgang onder de Henri Crombezlaan naar de terreinen van Flanders Expo, waarbij de tramhalte op ca 700 m afstand ligt. Deze tramhalte wordt bediend door tramlijn 1, die een 6-minutenfrequentie aanbiedt richting het station en de binnenstad. Iets verder, langs de Hélène Dutrieulaan heeft men de bushalte van de lijnen 76, 77 en 78.

Deze locatie is tevens gemakkelijk bereikbaar per wagen. Aangezien het op The Loop gelegen is, dient men rekening te houden met de verplichte aanrijroute via het hogere wegennet. The Loop kan enkel gemotoriseerd aangereden worden vanaf de E40 en de R4, waarna de Pégoudlaan en de Ringweg voor de verdere verdeling naar de velden zorgen.

### **MOBER**

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van gebouwen of gebouwencomplexen voor handel, horeca, kantoorfuncties en diensten met een totale brutovloeroppervlakte na de werkzaamheden van tenminste 7.500 m<sup>2</sup> en dient bijgevolg een mobiliteitsstudie te bevatten. Het project overschrijdt met andere woorden de grenswaarden voor de opmaak van een MOBER. In het kader van het project-MER werd de discipline mobiliteit gedetailleerd uitgewerkt zodat deze in aanmerking komt als een volwaardig MOBER.

De verkeersgeneratie, berekend in de MOBER van 2015, wordt hierbij niet herzien, hoewel dit wordt gevraagd in het advies van MOW. Dit staat evenwel buiten de scope van deze omgevingsaanvraag en van de bijhorende project-MER. Voor reeds andere vergunde projecten op The Loop, met bijhorende goedgekeurde project-MERs is er steeds verwezen naar de MOBER uit 2015. De visie is hierin dus niet gewijzigd. Het leidt te ver om in het licht van deze huidige ontwikkeling op The Loop te vragen om voor dit individuele project de MOBER van 2015 te laten herzien. Bovendien heeft Stad Gent het proces opgestart voor een nieuw RUP voor de site The Loop, met bijhorend mobiliteitsonderzoek. De volledige herziening zal in dat proces aan bod kunnen komen. De bouwheer en potentiële gebruiker dient inspanningen te leveren om zijn aanwezigheid en autogebruik af te stemmen op de vigerende normen. Die steunen op het MOBER van 2015 en moeten borgen dat de verkeersgeneratie niet groter wordt dan de prognoses uit het MOBER van 2015. Het huidige project moet zich bijgevolg houden aan de voorschriften van het vigerende RUP en mobiliteitsbeleid van Stad Gent. Het niet herzien van de MOBER van 2015 wordt bevestigd in het goedkeuringsbesluit van het project-MER op 5 februari 2024.

### *Parkeren*

The Loop heeft strikte normen voor de autoparkeerplaatsen: voor kantoorachtigen bedraagt de norm 1 parkeerplaats/100 m<sup>2</sup> BVO. Voor de fietsparkeernormen wordt het minimum van 1,5 effectieve fietsstalplaatsen/100 m<sup>2</sup> BVO gehanteerd, cfr de parkeerrichtlijnen van de Stad Gent.

### FIETSPARKEREN

Voor de 10.964,47 m<sup>2</sup> bvo dient men minimaal 165 stallingsplaatsen te voorzien. Men bouwt hier een stalling voor 192 fietsen, waarvan 123 standaardplaatsen in een hoog-laag systeem, 52 'BREEAM' plaatsen die een hart-op-hart ruimte van 70 cm hebben voor speed pedelecs, en 17 plaatsen voor buitenmaatse fietsen. Daar bovenop zijn er 8 plaatsen voor bezoekers vlakbij de ingang.

De fietsenstalling ligt op niveau -1 (ca 1,90 m onder het straatniveau) en wordt bereikt via een hellend vlak met 8% hellingsgraad. De inrichting is conform de inrichtingsvoorwaarden voor een grote fietsenstalling, waarbij het hoofdgangpad en de toegangshelling min 3 m breed zijn, en de andere gangpaden min 2 m breed. De plaatsen voor de buitenmaatse fietsen bevinden zich dicht bij de ingang en hebben allen voldoende manoeuvreerruimte. Deze stalling wordt afgesloten met een schuifpoort.

De 17 plaatsen voor buitenmaatse fietsen zijn gebaseerd op 10% van het minimale aantal (165). Voor de extra stallingsplaatsen heeft men ervoor gekozen voornamelijk plaatsen voor gewone fietsen en speed-pedelecs te voorzien.

### AUTOPARKEREN

Op basis van de 10.964,47 m<sup>2</sup> bvo zou men 110 autoparkeerplaatsen mogen realiseren voor dit project. Hierbij worden enkel de parkeerplaatsen die bestemd zijn voor personeel meegeteld; de parkeerplaatsen die vast ingenomen worden door voertuigen die enkel tijdens de werkuren door de verschillende ploegen gebruikt worden (zoals werkcamiionettes en aanhangwagens) en die niet meegenomen worden naar huis, worden niet meegeteld in de totale hoeveelheid parkeerplaatsen voor de werknemers. In dit project worden 35 plaatsen voor werkgerelateerde voertuigen voorzien, en 50 plaatsen voor het personeel. Dit betekent dat er van de 110 plaatsen nog 60 elders ingericht dienen te worden. Deze komen in het nog te ontwerpen parkeergebouw, dat vlak naast de fiets- en voetgangersonderdoorgang onder de Henri Crombezlaan zal ingeplant worden. Het doorschuiven van deze plaatsen naar dit parkeergebouw impliceert dat 1) dit parkeergebouw een parkeerrecht voor 60 plaatsen zal moeten afspreken met Farys, en 2) dat

het niet de bedoeling is dat er meer dan die 60 werknemers van Farys in het toekomstige parkeergebouw zouden gaan parkeren. Eenmaal de toekomstige uitbater van dit parkeergebouw bekend zal zijn, zal Farys deze engagementen moeten nakomen. In de eigen parking worden in eerste instantie 20% van de plaatsen uitgerust met laadinfrastructuur. Dit kan opgetrokken worden tot 50 %.

Eenmaal de uitbater van het nieuwe parkeergebouw bekend is, zal men concrete afspraken moeten maken over de 60 parkeerrechten die naar daar verschoven werden. Het aantal parkeerrechten voor Farys mag deze 60 ook niet overschrijden. Deze afspraken zullen ook moeten kaderen binnen het Mobiliteitsmanagement dat op The Loop in voorbereiding is. Ook zal de logistieke zone steeds moeten worden gevrijwaard van foutparkeerders, dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

### **Omgevingsaanleg**

#### Groenaanleg maaiveld

Ter hoogte van de inkomzone en de voor- en zijkanten van het gebouw aan de kant van de Raymonde de Larochelaan worden de groenzones aangelegd met struikmassieven en laagstammige en meerstammige bomen.

De zone tussen de inkomhal en het aanpalende gebouw ten westen, wordt aangelegd als rustplek aan de watertuin, die grotendeels wordt voorzien voor de aanleg van een infiltratiezone/wadi. Deze watertuin wordt biodivers beplant met oeverplanten en waterminnende planten en bomen midden in de wadi.

Er wordt gekozen voor streekeigen beplanting.

Het project voorziet in een kwalitatieve omgevingsaanleg.

#### Aanleg dek

Het dek op niveau +1 wordt ingericht als een groen retentiedak met een intensieve daktuin. Dit dek is gelinkt aan het dek van het aanpalend gebouw ten oosten, en vormt hiermee één geheel. Het groendak heeft een opbouw van +/- 60 cm met een waterbufferende laag (110l/m<sup>2</sup>) onderaan zodat er nog een voldoende groot pakket aan teelaarde overblijft voor de aanleg van een biodiverse flora.

Het landschapsontwerp op het dek houdt rekening met de verblijfskwaliteit, waarbij een deel van het dek kan worden gebruikt als lunchplek of ontspanningsplek. Windluwe plekken worden gecreëerd met hogere struikmassieven en zitbanken met verhoogde rugleuning.

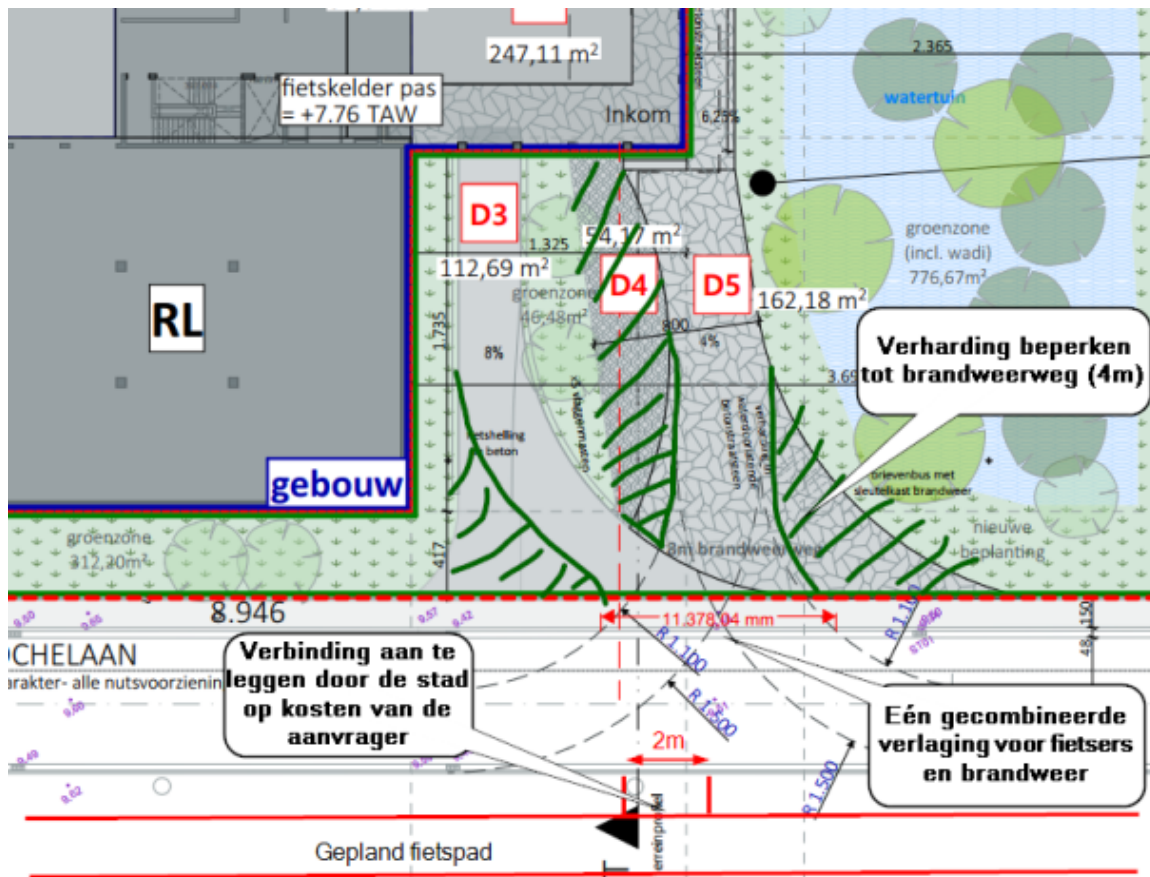
Dit wordt positief beoordeeld.

De westelijke groendaken zijn niet publiek toegankelijk, en worden aangelegd als moestuindak en extensief groendak.

#### Verharding

Het project voorziet vrij veel verharding, en de verharde oppervlaktes worden niet tot het minimum beperkt.

Voor de brandweg en toekomstige fietspadoversteek wordt slechts één gecombineerde boordsteenverlaging met voetpadverlaging toegestaan van 11,5 meter zoals op de toegevoegde simulatie. De simulatie toont ook aan dat de verharding voor de brandweg in de voortuin geen 8 meter breed hoeft te zijn. Deze verharding is te minimaliseren tot functionele verharding van maximaal 4 m breed (zie ook afbeelding), dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde:



### **9.3. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

#### **Afval**

Bij de uitvoering van de werken is er aandacht voor het afvalbeheer. Maandelijks worden de geproduceerde afvalstoffen geïnventariseerd en met de vooropgestelde targets vergeleken. Er wordt een recycling doelstelling van 95 % vooropgesteld. Er wordt op gewezen dat het bouwafval afzonderlijk van de andere afvalstoffen (waaronder pmd, folies) moet worden ingezameld. De inzameling moet gebeuren overeenkomstig artikel 4.3.2. van het VLAREMA.

Er zullen bedrijfsafvalstoffen die vergelijkbaar zijn met huishoudelijke afvalstoffen (papier, glas, PMD, rest, GFT) genereerd worden tijdens de exploitatie van de kantoorruimtes. Deze afvalstoffen zullen in een aparte ruimte (afvallokaal op het gelijkvloers) worden opgeslagen in daarvoor voorziene afvalcontainers. De afvalstoffen zullen gescheiden worden afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of –makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra. De ophaling zal op frequente basis, via de oostzijde van het gebouw, gebeuren.

Daarnaast zal er ook nog afval zijn afkomstig van het labo.

De KWS-afscheider dient op regelmatige basis gereinigd, met het ophalen van het slib door een erkend verwerker.

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

## Afvalwater

### Lozingsituatie

Het project is volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de stad Gent gelegen in een collectief geoptimaliseerd buitengebied.

In de Raymonde de Larocheaan ligt een gescheiden rioleringsstelsel. De DWA-riolering voert af naar de RWZI van Gent, de RWA-riolering voert af naar een infiltratiebekken voor de gehele site van Flanders Expo (ten noordwesten van het projectgebied). Het infiltratiebekken heeft een overloop naar de 2<sup>de</sup> categorie waterloop Grietgracht (basiskwaliteit).

### Huishoudelijk afvalwater

De lozing wordt gevraagd van maximaal 4200 m<sup>3</sup>/jaar huishoudelijk afvalwater in de DWA langs de Raymonde de Larocheaan (lozingspunt 1).

Volgens het 'stroomschema – hemelwaterconcept' in het project-MER (figuur 3-11) worden volgende waterstromen geloosd in de DWA-riolering: water afkomstig van lavabo's en douches, WC's en urinoirs, kitchenettes, labo's, e.d., en technische installaties. Het afvalwater van de WC's en urinoirs zal eerst een septische put passeren alvorens het wordt geloosd.

Wat wordt bedoeld met "technische installaties" 'is onduidelijk (in het project-MER staat: "Leidingwater wordt ook gebruikt voor sanitair, lavabo's, douches, wateraanvoer (o.a. labo, kitchenettes, ...) en technische installaties, aangesloten op de DWA-riolering."). Dit dient te worden uitgeklaard.

Een gedetailleerde berekening van het gevraagde lozingsdebiet aan huishoudelijk afvalwater ontbreekt in het aanvraagdossier (milieuluik).

Er wordt wel vermeld dat 2738,4 m<sup>3</sup>/jaar leidingwater en 1461,6 m<sup>3</sup>/jaar hemelwater zal worden aangewend voor huishoudelijke toepassingen (totaal: 4200 m<sup>3</sup>/jaar).

Daarnaast wordt aangegeven dat het aantal personen in de kantoorruimtes wordt geschat op 540, in het labo op 40, en in de resto en meeting op 280 (schematische voorstelling "productieproces" bij "Materialen en processen").

In het project-MER (onder punt 9.5.4 'Afvalwater') kan het volgende worden teruggevonden (*eigen onderlijning*):

*"Voor de activiteit van de kantoorachtigen wordt indicatief de huishoudelijke vuilvracht in aantal inwonersequivalenten ingeschat en dit op basis van de aannames van aantal werkplekken:*

- *Er worden 560 werkplekken voorzien in het project,*
- *Stel dat er voor kantoorachtigen wordt gerekend aan 1/3de IE, betekent dit een bijkomende vuilvracht van ca. 187 IE.*

*In de berekening van het aandeel van de lozing van huishoudelijk afvalwater in de omgevingsvergunningaanvraag (m<sup>3</sup>/jaar onder Vlare-m-rubriek 3.2.3<sup>a</sup>), dienen er andere kengetallen te worden gehanteerd: voor de berekening van het aantal werknemers dient men met name de ratio uit de brandnormering te gebruiken, t.t.z. 10 m<sup>2</sup> per werknemer effectieve kantooroppervlakte (lokale die geen kantoor zijn worden niet meegerekend). Voor deze berekening wordt er verwezen naar het dossier van de omgevingsvergunningaanvraag."*

De berekening naar waar wordt verwezen in het project-MER werd niet teruggevonden in de omgevingsvergunningaanvraag.

In de verantwoordingsnota (SH-luik) wordt de minimum inhoud van de septische putten berekend op basis van het aantal IE: "

*IE = inwonersequivalent = permanente bezetting = 600*

*Kantoor = IE/3 = 200"*

Er dient meer toelichting te worden bezorgd omtrent het gevraagde debiet aan huishoudelijk afvalwater.

Het aanvraagdossier bevat geen berekening van het gevraagde lozingsdebiet aan huishoudelijk afvalwater in de DWA-riolering. Er zijn ook onduidelijkheden m.b.t. herkomst. Bijkomende informatie dient te worden bezorgd.

Op 21 februari 2024 werd meer toelichting bezorgd:

- De lozing van 4200 m<sup>3</sup>/jaar in de DWA leiding wordt gestaafd met berekeningsnota's.

Er wordt hier rekening gehouden met een maximale bezetting van 600 personen in het gebouw en een bezettingsgraad van 70% gedurende 1 jaar.

Max. jaarverbruik bij volledige bezetting: 600 personen

30 m<sup>3</sup>/jaar x 600 personen s 1/3 IE (kantoorgebouw) = 6.000 m<sup>3</sup>/jaar

Doch zal er niet het ganse jaar door een volledige bezetting zijn van het kantoorgebouw.

Er wordt uitgegaan van een bezettingsgraad van 70 %.

= 6.000 m<sup>3</sup>/jaar x 0,70 = 4.200 m<sup>3</sup>/jaar (rubriek 3.2.2°a))

Max. dagverbruik: 4.200 m<sup>3</sup>/jaar / 320 werkende dagen x 1,5 (piekfactor) = 19,69 m<sup>3</sup>/dag

Max. uurverbruik: 19,69 m<sup>3</sup>/dag / 10 u/dag x 3 (piekfactor) = 5,91 m<sup>3</sup>/uur

- 'technische installaties' zijn ook vermeld. Hier werd vooral de sprinklerinstallatie in de parking mee bedoeld. Echter is dit geen installatie die dagdagelijks water verbruikt. Er zijn dan ook geen installaties die op geregelde tijdstippen water verbruiken.

Opsplitsing in hemelwater- en leidingwaterverbruik:

Hemelwaterverbruik:

Berekening hemelwaterputten : 121,8m<sup>3</sup>/jaar (zie afzonderlijke berekening)

Max. regenwaterverbruik per jaar: 121,8 m<sup>3</sup>/maand x 12 = 1.461,60 m<sup>3</sup>/jaar

Max. regenwaterverbruik per dag: 1.461,60 m<sup>3</sup>/jaar / 320 werkende dagen x 1,5 (piekfactor) = 6,85 m<sup>3</sup>/dag

Max. regenwaterverbruik per uur: 6,85 m<sup>3</sup>/dag / 10 u/dag x 3 (piekfactor) = 2,06 m<sup>3</sup>/uur

Leidingwaterverbruik:

Max. leidingwaterverbruik per jaar: 4.200 m<sup>3</sup>/jaar – 1.461,60 m<sup>3</sup>/jaar = 2.738,40 m<sup>3</sup>/jaar

Max. leidingwaterverbruik per dag: 19,69 m<sup>3</sup>/dag – 6,85 m<sup>3</sup>/dag = 12,84 m<sup>3</sup>/dag

Max. leidingwaterverbruik per uur: 5,91 m<sup>3</sup>/uur – 2,06 m<sup>3</sup>/uur = 3,85 m<sup>3</sup>/uur

Er is voldoende extra info aangeleverd.

### *Bedrijfsafvalwater*

Het bedrijf vraagt de tijdelijke lozing aan van maximaal 21,1 m<sup>3</sup>/uur, 506 m<sup>3</sup>/dag en 71.315 m<sup>3</sup>/jaar bedrijfsafvalwater, via een waterzuivering, via de RWA in oppervlaktewater (lozingspunt 2).

Het bedrijfsafvalwater bestaat uit het mogelijks verontreinigd grondwater dat tijdens de tijdelijke bemaling zal worden onttrokken.

Zoals ook in het advies van VMM, Dienst advisering afvalwater, wordt opgemerkt, wordt in het project-MER melding gemaakt van het lozen van bedrijfsafvalwater afkomstig van het labo dat

zal worden ingericht op het gelijkvloers. Dit wordt met voorliggende aanvraag niet aangevraagd. In het document 'Materialen en processen' wordt volgende vermeld:  
*"Ook in het labo zal water gebruikt worden doch zal dit niet worden geloosd maar worden opgevangen in recipiënten."*

#### Debiet:

Het bemalingsconcept is als volgt:

- in de berekeningen wordt uitgegaan van verticale (vacuüm)filterbemaling met filters in modellagen 1 tot 3 (tot 4,5 m-mv of 4,4 mTAW).
- dit bemalingsconcept zal leiden tot een conservatie berekening van debieten en de invloedstraal. Indien het benodigde debiet in de filters of de verlaging ter hoogte van de bouwput niet behaald zouden kunnen worden, dient ondersteund te worden met een open bemaling.
- de totale duur van de bemaling wordt op 9 maanden geraamd. De voorbereiding wordt geraamd op 5 dagen.
- voor de grondwateronttrekking op het ogenblik van de uitvoering van de liftputten worden tijdelijk een aantal onttrekkingsbronnen geplaatst. Daardoor is de duurtijd van de bemaling kort (30 dagen), en kan de bemaling gestopt worden op het ogenblik dat de liftputten zijn uitgevoerd.

Het benodigde aantal filters voor de bouwput bedraagt 47 filters in totaal met een aanzetdiepte van 4,4 mTAW (4,5 m-mv). Er dienen in totaal 6 extra filters geplaatst voor de 3 liftputten op de bodem van de bouwput voor extra tijdelijke waterbemaling met een diepte tot 6,2 m-mv ofwel 2,8 mTAW.

Met een stationaire simulatie is het bemalingsdebiet voor de evenwichtssituatie berekend. Het totaal bemalingsdebiet voor de bouwput en liftputten bedraagt 311 m<sup>3</sup>/dag of 13,0 m<sup>3</sup>/uur:

- het stationair bemalingsdebiet voor:
  - bouwput: 253 m<sup>3</sup>/dag of 10,5 m<sup>3</sup>/uur
  - liftputten: 58 m<sup>3</sup>/dag of 2,4 m<sup>3</sup>/uur
  - totaal: 311 m<sup>3</sup>/dag of 13,0 m<sup>3</sup>/uur
- het initieel debiet wordt ingeschat als het dubbele van het stationaire debiet, nl. 506 m<sup>3</sup>/dag of 21,1 m<sup>3</sup>/uur.

In totaal zal 71.315 m<sup>3</sup> grondwater opgepompt worden gedurende de hele periode van de werkwerkzaamheden voor de kelder en liftputten:

- bouwput Vitot = 506 m<sup>3</sup>/dag x 5 dagen = 2530 m<sup>3</sup>
- bouwput Vstot = 253 m<sup>3</sup>/dag x 265 dagen = 67.045 m<sup>3</sup>
- liftputten Vstot = 58 m<sup>3</sup>/dag x 30 dagen = 1740 m<sup>3</sup>

Er kan akkoord gegaan worden met het aangevraagde lozingsdebiet van maximaal 21,1 m<sup>3</sup>/uur, 506 m<sup>3</sup>/dag en 71.315 m<sup>3</sup>/jaar.

#### Lozingsnormen:

Het bedrijf vraagt de sectorale lozingsvoorwaarden 61 'overige bedrijvigheden' aan. Gelet op lozing in oppervlaktewater zijn de algemene en sectorale lozingsvoorwaarden 61 'overige bedrijvigheden' voor lozing in oppervlaktewater van toepassing.

Het project ligt niet in een no-regretzone PFAS.

Er bevinden zich drie OVAM dossiers binnen de invloedstraal van de bemaling (+20 %). Er wordt een regionale grondwaterverontreiniging met arseen aangetroffen. Hierdoor kunnen verhoogde

concentraties aan arseen (As) in het bemalingswater teruggevonden worden.

In peilbuis Pb1, ter hoogte van de projectlocatie, werd op 15 maart 2023 een concentratie arseen gemeten van 11 µg/l (terwijl het indelingscriterium voor arseen 5 µg/l bedraagt). Voor elektrische geleidbaarheid (EC) werd de milieukwaliteitsnorm voor kleine beek (600 µS/cm) overschreden; er werd 1820 µS/cm gemeten.

In het project-MER en in de bemalingsnota (opgemaakt door Antea Group op datum 29 september 2023, en toegevoegd aan de aanvraag), wordt volgende vermeld:

*“Er wordt geadviseerd om een verhoogde lozingsnorm voor arseen en EC aan te vragen. Het bemalingswater zal moeten opgevolgd worden en indien de (verhoogde) lozingsnorm overschreden wordt, zal een waterzuiveringsinstallatie geplaatst moeten worden vooraleer het bemalingswater geloosd kan worden.”*

Tevens werd in peilbuis Pb1 verhoogde PFAS-concentraties in het grondwater aangetroffen.

Volgens het analyserapport betreft het volgende parameters (waarbij voor allen de rapportagegrens voor afvalwater 20 ng/l is):

- perfluoro-n-butaanzuur PFBA = 24 ng/l
- perfluor-n-pentaanzuur PFPeA = 44 ng/l
- perfluor-n-hexaanzuur PFHxA = 47 ng/l
- perfluor-n-heptaanzuur PFHpA = 22 ng/l
- perfluor-n-octaanzuur (lineaire) L-PFOA = 45 ng/l
- perfluor-n-octaansulfonzuur PFOS (lineair) = 29 ng/l

In het project-MER en in de bemalingsnota wordt volgende vermeld:

*“Er wordt aangeraden de PFAS concentratie in het bemalingswater te analyseren tijdens de duur van de bemaling van deze ontgravingen en een waterzuiveringsinstallatie te voorzien.”*

Blijkens addendum R3 (onder ‘karakteristieken van het geloosde bedrijfsafvalwater’) vraagt de exploitant volgende lozingsnormen aan:

- As: 50 µg/l
- EC: 2000 µS/cm
- PFAS individueel: 100 ng/l
- PFAS totaal: 500 ng/l

VMM, Dienst advisering afvalwater en lucht, stelt in zijn advies d.d. 15 februari 2024 akkoord te gaan met de gevraagde lozingsnorm voor As en EC.

Met betrekking tot PFAS stelt deze adviesinstantie het volgende:

*“Wat betreft PFAS is er momenteel een nieuw Europees dossier in opmaak in het kader van de prioritaire stoffen waar de MKN worden berekend voor 24 perfluorverbindingen. Daarbij wordt rekening gehouden met de verscherpte EFSA-inzichten i.v.m. de toxiciteit van de PFAS. Er werden normen berekend voor de directe ecotoxiciteit (jaargemiddelde en maximum voor zoet, overgangs- en zout water), voor oppervlaktewater gebruikt voor de productie van drinkwater, voor secundaire vergiftiging van in het water levende organismen en voor secundaire vergiftiging van de mens door het opnemen van in het water levende organismen. De route secundaire vergiftiging van de mens door het opnemen van in het water levende organismen levert de strengste waarden op en geldt als algemene MKN voor de PFAS. Bij de toetsing van de MKN in water worden de individuele PFAS vergeleken met PFOA. Daarbij wordt rekening gehouden met de intrinsieke toxiciteit en de neiging tot bioaccumulatie (voor de relevante routes). Zo kan voor elke individuele PFAS een herrekening gebeuren naar een veilige concentratie in water. Maar de basisaanname is dat – behalve bij de directe ecotoxiciteit - alle individuele PFAS bijdragen tot de totale PFAS-impact. Bij de eindevaluatie dienen de verhoudingen tussen de concentraties in water en de veilige*

concentratie van alle individuele PFAS opgeteld te worden. De som van deze verhoudingen mag niet groter dan 1 zijn. Momenteel is er voor de meeste van de 24 perfluorverbindingen die nominatief worden genoemd een RPF (Relatieve Potentie Factor) bepaald die weergeeft hoe toxisch de verbinding is t.o.v. PFOA. Voor de RBF (Relatieve Bioaccumulatie Factor) – de factor die weergeeft hoe bioaccumulerend de stof is in vergelijking met PFOA - is een best mogelijke inschatting gebeurd. Het dossier rond de herziening van het normenkader oppervlaktewater bevindt zich momenteel nog in ontwerpfasen en wordt nauw opgevolgd door de VMM. Toch is nu reeds duidelijk dat alle PFAS-verbindingen bijdragen tot de totale PFAS-impact en dus als groep moeten bekeken worden. Wanneer we de huidige concentraties in oppervlaktewater vergelijken met de individuele jaargemiddelde voorstelnorm voor PFOS, liggen deze overal in Vlaanderen ver boven de norm. Aangezien de perfluorverbindingen als groep moeten beschouwd worden, wil dat concreet zeggen dat elke lozing van een individuele PFAS in een concentratie hoger dan deze van het ontvangende oppervlaktewater zal leiden tot een druk die de draagkracht van het aquatische ecosysteem overschrijdt en de facto een achteruitgang van de toestand zal teweegbrengen. Ook voor PFAS die niet op de lijst van de 24 perfluorverbindingen staan, kan deze redenering doorgetrokken worden.

In afwachting van meer duidelijkheid rond de haalbaarheid van een doorgedreven zuivering (in functie van de uitkomst van de BBT-studie), dient elke lozing van PFAS houdend bemalingswater zo ver als mogelijk gesaneerd te worden.

In het eindrapport 'De Cirkel rond?' van de opdrachthouder voor de aanpak van de PFAS-problematiek aangesteld door de Vlaamse Regering van 16/12/2022 wordt voor de lozing van bemalingswater een aanpak op lange en korte termijn voorgesteld zodat maximaal in overeenstemming met de doelstellingen van de KRW en de bijhorende rechtspraak van het Europees Hof van Justitie kan gehandeld worden.

Conform de gemotiveerde aanpak op korte termijn, beschreven in punt 3.2.2.3 van dit eindrapport dient er nu de rapportagegrenzen gezakt zijn tot 20 ng/l (respectievelijk 50 ng/l) voor de lozing van bemalingswater een lozingsnorm gehanteerd te worden tussen 20 (respectievelijk 50) en 100 ng/l per individuele stof.

VMM gaat daarom niet akkoord met de gevraagde lozingsnormen:

- PFAS (ind.): 100 ng/l
- PFAS (tot): 500 ng/l

De concentraties van de PFAS parameters dienen als volgt beperkt te worden:

- 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"

De conclusies van VMM, Dienst advisering afvalwater en lucht, m.b.t. de gevraagde lozingsnormen wordt bijgetreden.

Volgende lozingsnormen worden als bijzondere voorwaarde opgenomen:

- 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

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. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

#### Waterzuivering:

Zowel in het project-MER als in de bemalingsnota wordt volgende vermeld:

*"Er wordt geadviseerd om een verhoogde lozingsnorm voor arseen en EC aan te vragen. Het bemalingswater zal moeten opgevolgd worden en indien de (verhoogde) lozingsnorm overschreden wordt, zal een waterzuiveringsinstallatie geplaatst moeten worden vooraleer het bemalingswater geloosd kan worden.*

*Het bemalingswater/grondwater en de waterzuiveringsinstallatie voor PFAS dienen opgevolgd te worden ten behoeve de controle op de lozingsnormen van het effluent van de waterzuiveringsinstallatie uit te voeren."*

Er is geen verdere informatie over de waterzuiveringsinstallatie opgenomen in het dossier.

Gelet op de aangevraagde lozingsnormen, stelde VMM, Dienst advisering afvalwater en lucht, initieel (zie advies d.d. 18 december 2023) dat mogelijks geen waterzuivering moest geplaatst worden (en het daarom is aangewezen om ook rubriek 3.4.2 van toepassing te stellen).

De exploitant liet nadien aan VMM weten dat enkel rubriek 3.6 voldoende is, gelet dat toch een waterzuivering zou geplaatst worden.

VMM, Dienst advisering afvalwater en lucht, heeft op 15 februari 2024 zijn advies in die zin aangepast.

De waterzuivering dient conform BBT 'Bodemsanering' en de lopende BBT-studie voor PFAS 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 artikel 4.2.5.1.1. van VLAREM II.

*"Artikel 4.2.5.1.1., §1.:*

*...*

*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;*

*..."*

Het bedrijf vraagt hierop geen afwijking. In het dossier wordt volgende gesteld:

*"Het lozingsdebiet van het opgepompt bemalingswater zal gemonitord worden doormiddel van*

*een debietmeter (type nog niet gekend) of meetgoot. Om de kwaliteit van het geloosde bemalingswater te kunnen opvolgen zal er een staalnamemogelijkheid voorzien worden.”*  
Er is hiermee voldaan aan de voorwaarde uit VLAREM II.

VMM, Dienst advisering afvalwater en lucht, stelt in zijn advies d.d. 15 februari 2024 het volgende:

*“De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, kan bepaald worden d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van VLAREM II. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de meetmethodes voor lozing van afvalwater voorzien volgens artikel 4.2.5.1.1.*

*Er dient wel steeds een staalname mogelijkheid voorzien te worden op het effluent van de grondwaterzuiveringsinstallatie ter controle van de kwaliteit.  
Dit wordt mee opgenomen in de bijzondere voorwaarden.”*

Bovenvermelde bijzondere milieuvorwaarden worden overgenomen.

#### Monitoring:

VMM, Dienst advisering afvalwater en lucht, stelt in zijn advies d.d. 15 februari 2024 hieromtrent het volgende:

*“Voor de vergunde lozingsparameters dient een monitoring uitgevoerd te worden, bij opstart en gedurende bemaling (minstens wekelijks).*

*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 vastgestelde lozingsnormen bevat, wordt het bemalingswater nog verder gezuiverd alvorens te lozen. 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*

*Aanvullend dient, conform artikel 4.2.5.3.1 van VLAREM II, minstens jaarlijks een analyse van de betreffende parameters op het effluent van de bemaling uitgevoerd te voeren.”*

Bovenstaande wordt verankerd in bijzondere milieuvorwaarden.

#### Termijn:

De totale duurtijd van de bemaling wordt geraamd op 9 maanden.

De vergunning wordt gevraagd voor een termijn van onbepaalde duur.

Gelet op mogelijks niet aansluiten van de verschillende bouwfases, wordt door VMM, Dienst advisering grondwater, in zijn advies d.d. 30 januari 2024 voorgesteld om de bemaling te beperken tot maximum 1 jaar vanaf de start van de werken.

Het lozen van het bemalingswater dient ook beperkt te worden tot maximum 1 jaar vanaf de start van de bemalingswerken.

## **Hemelwater**

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

De kwaliteit van regenwater is, mits inachtnaam van de nodige randvoorzieningen bij opvang en stockage, zeker voldoende voor de beoogde toepassingen.

Het dekniveau wordt volledig opgebouwd als retentiedak; het doet dienst als terras en intensieve groenzone en wordt ingericht als een groen dakterras met verharde delen en delen als groendak.

Het hemelwater dat valt op het groen retentiedak, wordt deels gebufferd in de opbouw van het dak. Het dak wordt aangesloten op een hemelwaterput (50 m<sup>3</sup>), met overloop naar een wadi ('watertuin', ingeplant aan de inkomzone aan de Raymonde de Larochelaan).

Het hemelwater dat valt op de platte daken van het hoofdgebouw, wordt opgevangen in een tweede hemelwaterput (100 m<sup>3</sup>) met overloop naar de wadi.

Het hemelwater dat valt op de verharde oppervlaktes (rijbanen) wordt opgevangen in goten, vervolgens wordt het via een KWS-afscheider geïnfiltreerd en/of gebufferd in de wadi.

De wadi is via een overloop aangesloten op de RWA-riolering.

Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor o.a. het besproeien van de groenaanleg (water uit eerste hemelwaterput) en wc's en urinoirs (water uit tweede hemelwaterput). Als de hemelwaterput leeg is, wordt leidingwater gebruikt. Leidingwater wordt ook gebruikt voor sanitair, lavabo's, douches, wateraanvoer (o.a. labo, kitchenettes, ...) en technische installaties.

## **Bodem- en grondwater**

In het kader van het project dienen graafwerkzaamheden uitgevoerd te worden tot ca. 1,5 m-mv. Er dient meer te worden aangevuld dan afgegraven. De toplaag van 20 cm wordt afgevoerd. De rest van de uitgraving, wordt ter plaatse toegepast.

Naar aanleiding van het grondverzet werd een technisch verslag opgesteld door Group Van Vooren op datum 15 februari 2023 (referentie ORTEC2201715). De te vergraven bodem onder de verharding tot 0,5 m-mv heeft grondcode 419 door de aanwezigheid van PFOS boven de richtwaarde. In de diepere lagen tussen 0,5 m-mv en 1,5 m-mv heeft de bodem de grondcode 211. De grond met code 419 kan binnen de kadastrale werkzone worden toegepast wanneer deze onder een verharding wordt teruggeplaatst.

Bij deze activiteiten dienen de verplichtingen inzake grondverzet te worden nageleefd.

Voor de ruimteverwarming en de productie van warm water wordt ingezet op het gebruik van een BEO-veld en warmtepompen.

Het BEO-veld zal bestaan uit verticale boringen waarin de bodemlussen zich bevinden. Deze

bodemlussen zullen gevuld worden met monopropyleenglycol.

De boringen worden uitgevoerd tot op een diepte die minder is dan het dieptecriterium voor rubriek 55, en zijn aldus niet ingedeeld. De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van VLAREM II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkende boorfirma in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.

Een hoogspanningscabine (met een transformator met een individueel nominaal vermogen van 1250 kVA) wordt voorzien op niveau -1.

De transformator dient te allen tijde beschermd te worden tegen het binnendringen van grond- en/of regenwater. Er wordt een lekbak voorzien om bij een eventueel lek het diëlectricum te kunnen opvangen.

De opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakking (onderhouds- en reinigingsproducten) zal gebeuren in lekbakken of inkuipingen (in het schoonmaak- en kluslokaal). Er zal tevens getracht worden om de hoeveelheid gevaarlijke producten zo laag mogelijk te houden en te zoeken naar veilige, milieuvriendelijke alternatieve producten.

De parking is voorzien van een vloeistofdichte ondergrond.

Conform het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) is een oriënterend onderzoek verplicht om de 20 jaar en bij overdracht, sluiting en faillissement. Dit wordt opgenomen als opmerking.

### **Energie**

Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

Het gebouw zal voldoen aan de EPB-wetgeving en de normen van VLAREM II:

- op de daken worden zonnepanelen voorzien o.a. om de laadpalen te voeden;
- gebruik van warmtepompen;
- gebruik van klimaatplafonds;
- gebruik van LED-verlichting;
- gebruik van smart buildingsystemen voor optimale sturing en monitoring van de gebouwen;
- isolatiediktes cf. de EPB-eisen;
- gebruik van bestudeerde vaste luifels en uitspringende kolommen;
- groendaken worden voorzien;
- een watertuin wordt voorzien.

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.

### **Geluid**

Het projectgebied is gesitueerd in het oostelijk deel van het Veld 5, één van de 18 ontwikkelingsvelden van het strategisch stedelijk project 'The Loop', en grenst aan de Raymonde de Larocheaan en de Henri Crombezlaan.

De dichtste woningen (woonproject Vossenbos, aan de overzijde van het projectgebied) zullen zich situeren op ca. 50 m van het projectgebied (reeds vergund en bouwwerken gestart in 2023). Geluidshinder is mogelijk tijdens de bouw- en aanlegfase; deze werkzaamheden zullen echter een plaatselijke en tijdelijke verhoging van het geluidsniveau veroorzaken.

De hinder wordt in het project-MER als beperkt negatief beoordeeld.

Mogelijke geluidsbronnen tijdens de exploitatiefase zijn de technische installaties en het wegverkeer.

De transformator bevindt zich in de hoogspanningscabine op niveau -1. De overige technische installaties staan in aparte lokalen opgesteld op niveau -1 (water-water warmtepomp, elektrische warmtepompboiler, e.d.) ofwel in de technische buitenruimte (dry cooler) of binnenruimte/verdieping (luchtgroepen, lucht-water warmtepomp) op het dak van de vleugel Raymonde de Larochelaan.

In het project-MER wordt volgende geconcludeerd:

*“Er worden geen significante toenames in de geluidsniveaus verwacht op de omliggende wegen vanwege het voorgenomen kantoorachtigenproject (toename ligt lager dan 1dB) (0).*

*Er wordt van uit gegaan dat het specifieke geluid van de technische installaties van het geplande project voldoet aan de grenswaarden conform VLAREM II. Indien de nieuwe technische installaties aan de akoestische eis ter hoogte van de meest nabijgelegen woningen (hier later het gepland woonproject) voldoen, zijn er geen significante effecten te verwachten.”*

Rekening houdend dat het project-MER (én de hierin opgenomen conclusies) door Team MER werd(en) goedgekeurd, kan worden gesteld dat het effect van geluid op de omgeving door voorliggende aanvraag minimaal zal zijn.

## **Bronbemaling**

### *Aanvraag*

Er zal een bemaling uitgevoerd worden voor de aanleg van een kelder met liftputten onder het nieuw kantoorgebouw. Een bemaling met een netto opgepompt debiet van maximaal 506 m<sup>3</sup>/dag en 71.315 m<sup>3</sup>/jaar wordt aangevraagd. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 9 maanden. Het grondwaterpeil dient verlaagd te worden tot op 4,81 mTAW (ca. 4,17 m-mv) voor de diepste zone. Rubriek 53.2.2b)2° (klasse 2) is van toepassing.

Een bemalingsstudie, opgemaakt door Antea Group op datum 29 september 2023 (referentie 4804253000), werd toegevoegd aan het dossier.

### *Hydrogeologie*

Op de projectsite werden 9 sonderingen uitgevoerd en drie peilbuizen geplaatst. Het waterpeil in de peilbuis werd 24 uur na plaatsing (periode 26/02/2019 – 01/03/2019) opgemeten. De peilbuizen op het terrein van het project zijn opgemeten van november 2022 tot juni 2023; het grondwater varieerde tussen 6,75 mTAW en 5,36 mTAW. De GHG wordt ingeschat als het hoogste gemeten grondwaterpeil in peilbuis 1 (in januari), 6,75 mTAW. Op het perceel werden eveneens infiltratieproeven uitgevoerd.

In de bemalingsnota werd voor de bepaling van het debiet, de berekening van de zettingen en de bepaling van de invloedstraal, gerekend met een grondwaterstand van 6,75 mTAW. Er werd een maximale invloedstraal van 205 m berekend.

### *Bemalingsconcept*

De bemaling zal uitgevoerd worden als een traditionele vacuumbemaling met 47 verticale filters (met een aanzetdiepte van 4,4 mTAW of 4,5 m-mv) rondom de bouwput. Voor de 3 liftputten

dienen tijdelijk 6 extra filters geplaatst te worden op de bodem van de bouwput, voor extra tijdelijke waterbemaling (30 dagen), met een diepte tot 6,2 m-mv (of 2,8 mTAW).  
Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS\_0800\_GWL\_1. Dit is een freatische watervoerende laag.  
De contourlijn met een grondwaterstandsval van 5 cm bevindt zich op ca. 130 m tot 205 m van de ontgraving.

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.

### *Debiet*

Het totaal bemalingsdebiet voor de bouwput en liftputten bedraagt 311 m<sup>3</sup>/dag of 13,0 m<sup>3</sup>/uur. Het initieel debiet wordt ingeschat als het dubbele van het stationaire debiet, nl. 506 m<sup>3</sup>/dag of 21,1 m<sup>3</sup>/uur.

De totale duur van de bemaling wordt op 9 maanden geraamd. Er wordt aangenomen dat de tijdelijke verlaging voor de liftputten maar voor één maand nodig zal zijn.

In totaal zal 71.315 m<sup>3</sup> grondwater opgepompt worden gedurende de gehele periode van de werkzaamheden voor de kelder en liftputten.

Er wordt verwezen naar de bespreking onder het luik 'Bedrijfsafvalwater', deel 'Debiet'.

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

### *Zettingen*

Er werden 9 sonderingen uitgevoerd ter hoogte van de bouwput

De zettingsrisico's t.g.v. de bemaling werden nagegaan o.b.v. 2 relevante sonderingen verspreid over het projectgebied (S1 en S6).

De maximaal berekende absolute zetting bedraagt minder dan 15 mm.

Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

### *Verontreiniging*

Het terrein was een voormalig vliegveld en de bovenste meters zijn opgevoerde gronden. De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist. Op 15 maart 2023 werd peilbuis Pb1 ter hoogte van de projectlocatie bemonsterd en werd het grondwater geanalyseerd. Er werden verhoogde PFAS- en As-concentraties alsook een verhoogde elektrische geleidbaarheid gemeten (boven de norm voor afvalwater). Een verhoogde lozingsnorm voor deze parameters wordt aangevraagd. Er zal een waterzuiveringsinstallatie worden geplaatst om het bemalingswater te zuiveren tot onder de (verhoogde) lozingsnorm alvorens te lozen. Er wordt verwezen naar de bespreking onder het luik 'Bedrijfsafvalwater', deel 'Lozingsnormen'.

### *Lozing*

Conform artikel 5.53.6.1.1 van VLAREM II moet bekeken worden of het bemalingswater, eventueel deels, terug in de ondergrond kan gebracht worden door retour of infiltratie. Indien dit niet mogelijk is, moet dit gemotiveerd worden. Het gedeelte van het bemalingswater dat niet terug in de grond gebracht wordt, mag nuttig gebruikt worden indien de bemaling niet gelegen is op een perceel dat een risicoground is of waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd. Voor het eventuele overige deel van het bemalingswater moet onderzocht worden of er kan geloosd worden in oppervlaktewater of de RWA. Lozing in de riolering (gemengd stelsel of DWA) moet vermeden worden en is niet toegestaan indien een RWA of oppervlaktewater bereikbaar is binnen een afstand van 200 m overheen openbaar domein. In de bemalingsstudie (en in het project-MER) wordt aangegeven dat het bemalingswater rechtstreeks in de RWA wordt geloosd langs de Raymonde de Larochelaan, die verder aansluit op het infiltratiebekken ten noordwesten van het projectgebied (met overloop op de Grietgracht).

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.

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

### *Verdroging*

De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot een habitat-of vogelrichtlijngebied noch een VEN- of IVON-gebied.

De berekende invloedstraal van de bemaling reikt tot het biologisch zeer waardevolle gebied ten noordoosten/oosten van de uitgraving. De geschatte verlaging bedraagt hier 10 cm aan de rand van de groenzone in het noorden tot 5 cm iets dieper in de groenzone.

De vegetatie binnen de invloedszone van 30 cm tot ca. 10 cm zal worden verwijderd in het kader van de realisatie van het vergund woonproject Vossenbos (werken gestart in 2023).

In de beboste zone ten noorden van het woonproject Vossenbos kan er volgens de berekende invloedstraal een tijdelijke verlaging van de grondwaterpeilen voorkomen van minder dan 10 cm.

Er wordt verwezen naar de bespreking onder het luik 'Natuurtoets', deel 'Impact project'.

### *Fauna en flora*

Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. 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](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 als bijzondere voorwaarde opgenomen.

### *Geluid*

Bij gebruik van de pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als opmerking.

### *Termijn*

De totale duurtijd van de bemaling wordt geraamd op 9 maanden.

De vergunning wordt gevraagd voor een termijn van onbepaalde duur.

Gelet op mogelijks niet aansluiten van de verschillende bouwfases, wordt door VMM, Dienst advisering grondwater, voorgesteld om de bemaling te beperken tot maximum 1 jaar vanaf de start van de werken. Dit wordt bijgetreden.

De start- en stopdatum van de bemaling dient gemeld te worden aan VMM via het mailadres [grondwater.ovl@vmm.be](mailto:grondwater.ovl@vmm.be) met vermelding van het projectnummer (OMV\_2023112494). Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

### *Conclusie*

VMM, Dienst advisering grondwater, heeft op 30 januari 2024 een gunstig advies uitgebracht voor een bemaling (rubriek 53.2.2°b) met een netto opgepompt debiet van maximaal 506 m<sup>3</sup>/dag en 71.315 m<sup>3</sup>/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS\_0800\_GWL\_1, en een verlaging van het grondwaterpeil tot maximaal 4,17 m-mv, voor een termijn van 1 jaar vanaf de opstart van de bemaling, mits de gepaste bijzondere milieuvorwaarden in acht te nemen.

### **Lucht**

Tijdens de aanlegfase zijn de emissies in essentie beperkt tot stofemissies ten gevolg van de constructiewerkzaamheden en het verkeer. Daarnaast zijn er ook emissies ten gevolge van de uitlaatgassen van het werfverkeer.

In het project-MER wordt de impact van de aanlegfase inzake luchtkwaliteit als verwaarloosbaar beoordeeld ten aanzien van de bijdrages van de parameters NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> aan de milieukwaliteitsnorm, en als beperkt negatief beschouwd naar aanleiding van eventuele stofemissies. Er wordt hierbij verondersteld dat er tijdens de aanlegfase zal voldaan worden aan Hoofdstuk 6.12. van VLAREM II inzake beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken.

Tijdens de exploitatiefase zullen emissies ontstaan ten gevolge van de uitlaatgassen vanwege het bijkomend gegenereerd verkeer.

In het project-MER wordt, op basis van modelleringen met IMPACT en CAR Vlaanderen 3.0.1., gesteld dat er geen significante bijdrages te verwachten zijn voor de verschillende wegsegmenten en parameters.

Voor het verwarmen van de gebouwen en voor de productie van warm water wordt gebruik gemaakt van een BEO-veld en warmtepompen.

Uit berekeningen toegevoegd bij het dossier blijkt dat het totaal CO<sub>2</sub>-equivalent van de warmtepompen samen minder dan de drempel van 2000 ton CO<sub>2</sub>-equivalent bedraagt (= 65,38 ton CO<sub>2</sub>-equivalent), waardoor rubriek 16.3.1° niet van toepassing is.

De koelinstallaties en warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van VLAREM II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid van het koelmiddel).

Rekening houdend dat het project-MER (én de hierin opgenomen conclusies) door Team MER werd(en) goedgekeurd, kan worden gesteld dat voorliggende aanvraag niet zal leiden tot significante impact op de luchtkwaliteit.

### Visueel aspect

Een beplantingsplan werd opgemaakt. Er wordt voorzien in de aanleg van een groen dakterras, met verharde delen en delen als groendak, en groenzones langs de straatzijden en rechts op de site (groenzone met wadi).

## 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 <sup>3</sup> /jaar)   Het lozen van huishoudelijk afvalwater afkomstig van de sanitaire voorzieningen, de keuken van de resto en de kitchinettes.   <b>Nieuw</b>	4200 m <sup>3</sup> /jaar
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 waterzuiveringsinstallatie met een initieel debiet van 21,1 m <sup>3</sup> /uur of 503 m <sup>3</sup> /dag.   <b>Nieuw</b>	21,1 m <sup>3</sup> /uur

12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA   Hoogspanningscabine met een transformator.   <b>Nieuw</b>	1250 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.   <b>Nieuw</b>	35 voertuigen
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Een water-water warmtepomp van 100 kW, een lucht-water warmtepomp van 40 kW, een elektrische warmtepompboiler van 2,25 kW, een drycooler van 24 kW.   <b>Nieuw</b>	166,25 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 (240 l) in het poets- en kluslokaal.   <b>Nieuw</b>	240 liter
24.4.	laboratoria waar geen afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd   Een casco-ruimte voor een laboratorium.   <b>Nieuw</b>	1 labo
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van teruggompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige 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 bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld   Bemaling van de bouwput (69.575 m <sup>3</sup> /jaar) en de bemaling van de liftputten (1.740 m <sup>3</sup> /jaar).   <b>Nieuw</b>	71315 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 volgt het advies van de provinciale omgevingsvergunnings commissie en het bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

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

- OMV\_2023112494 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 20230608\_DO\_KK\_SBM0583\_BP\_The\_Loop\_veld\_5\_kantoorachtige.pdf (deel van de beslissing)
- 20230209\_DO\_KK\_SBM0583\_BP\_The\_Loop\_veld\_5\_kantoorachtige.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 1 kantoorachtig gebouw met ondergrondse parking en de tijdelijke exploitatie van een bronbemaling met waterzuiveringsinstallatie aan ESPEVELO3 nv (O.N.:0794274008) gelegen te Raymonde de Larocheaan veld 5, 9051 Sint-Denijs-Westrem.

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 Espevelo3 - The Loop - veld 5 - kantoorachtig gebouw NG3 met inrichtingsnummer 20230829-0036 beslist het college als volgt:

#### **Vergunde rubrieken:**

<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 huishoudelijk afvalwater afkomstig van de sanitaire voorzieningen, de keuken van de resto en de kitchinettes.   <b>Nieuw</b>	4200 m <sup>3</sup> /jaar
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 waterzuiveringsinstallatie met een initieel debiet van 21,1 m <sup>3</sup> /uur of 503 m <sup>3</sup> /dag.   <b>Nieuw</b>	21,1 m <sup>3</sup> /uur
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA   Hoogspanningscabine met een transformator.   <b>Nieuw</b>	1250 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.   <b>Nieuw</b>	35 voertuigen
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Een water-water warmtepomp van 100 kW, een lucht-water warmtepomp van 40 kW, een elektrische warmtepompboiler van 2,25 kW, een drycooler van 24 kW.   <b>Nieuw</b>	166,25 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 (240 l) in het poets- en kluslokaal.   <b>Nieuw</b>	240 liter
24.4.	laboratoria waar geen afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd   Een casco-ruimte voor een laboratorium.   <b>Nieuw</b>	1 labo
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige 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 bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld   Bemaling van de bouwput (69.575 m <sup>3</sup> /jaar) en de bemaling van de liftputten (1.740 m <sup>3</sup> /jaar).   <b>Nieuw</b>	71315 m <sup>3</sup> /jaar

## Artikel 2:

### TERMIJN

De gevraagde vergunning kan verleend worden voor een termijn van 1 jaar, vanaf de start van de bemalingswerken, voor de bemaling (rubriek 53.2.2°b)2°) en het lozen van bedrijfsafvalwater via een WZI (rubriek 3.6.3.2°).

De gevraagde vergunning kan verleend worden voor een termijn van onbepaalde duur voor de overige IIOA en de stedenbouwkundige handelingen.

## Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

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

1. Lozen van bedrijfsafvalwater:

a) In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvorwaarden 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. 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](http://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](mailto: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](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](mailto:European Tree Worker/boomexpert).

3. 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.

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 Milieunavigatie, 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.

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

#### Externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 december 2023 met kenmerk 068040-005/MN/2023).

*Bijzondere aandachtspunten:*

- *De groendaken moeten voldoen aan de vereisten van artikel 4.7 van dit verslag.*

- Er moet bij de studie van de brandbeveiliging van de autoparkeergarage rekening gehouden worden dat er zowel verluchtingsopeningen als sprinklers aanwezig zijn. Door de verluchting zal de temperatuur minder snel oplopen.
- Volgens de ingediende doorsnedes loopt het buitenschrijnwerk door aan de buitenzijde van de betonnen structuur. Het bouwdetail en de aansluitingen moeten conform uitgevoerd worden zodat het gebouw voldoet aan het criterium vlamoverslag.
- Volgens de ingediende doorsnede wordt er onbeschermd isolatie voorzien aan het plafond van de autoparkeergarage. Deze isolatie moet daarom voldoen aan de brandklasse A2-s3, d0.
- Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluxys NV** (advies van 27 november 2023) moeten strikt nageleefd worden.

*Dit project is niet aansluitbaar op het bestaande laagspanningsnet. Daarom is het oprichten van een eigen klanthoogspanningscabine vereist. Deze dient te grenzen aan het openbaar terrein zodat deze makkelijk kan aangesloten worden op ons middenspanningsnet. Bij voorkeur komt de cabine op het gelijkvloers. Voor al uw vragen kan u terecht bij Yves Lesseine ([yves.lesseine@fluvius.be](mailto:yves.lesseine@fluvius.be)). U dient daarna uw aanvraag officieel in te dienen via [fluvius.be](http://fluvius.be).*

*Er wordt opgemerkt dat het project voorziet in een hoogspanningscabine op niveau -1, deze inplanting wordt gunstig beoordeeld. Er kan bijgevolg worden gesteld dat het project voldoet aan de voorwaarde opgelegd door Fluvius.*

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken** (advies van 19 december 2023, met dossier nr. 2023110101) moeten strikt nageleefd worden. *Er dient in het volledige gebouw (zowel boven als ondergronds) ASTRID indoordekking aanwezig te zijn.*

De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS**, afgeleverd op 14 december 2023 onder ref. JMS 593560, moeten strikt nageleefd worden.

*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.*
- *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 het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar [werf.a1@proximus.com](mailto:werf.a1@proximus.com).*
- *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. Meer informatie op [www.proximus.be/bouwen](http://www.proximus.be/bouwen).*

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** afgeleverd op 15 december 2023 moeten strikt nageleefd worden.

*Netuitbreiding nodig.*

*Er werd 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 Liersesteeweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90, [cbs@wyre.be](mailto: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.*

#### Openbaar domein- oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit ter hoogte van de slagbomen. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Voor de brandweg en toekomstige fietspadoversteek wordt slechts één gecombineerde boordsteenverlaging met voetpadverlaging toegestaan van 11,5 meter zoals op de toegevoegde simulatie. De simulatie toont ook aan dat de verharding voor de brandweg in de voortuin geen 8 meter breed hoeft te zijn. Deze verharding is te minimaliseren tot functionele verharding van maximaal 4 meter breed (zie ook afbeelding onder artikel 9.2. 'Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening')

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 en aansluiting op het fietspad aan de overkant van de straat 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: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@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 ter hoogte van de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

#### 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.

Het privé domein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen etc.).

#### Parkeren

- De 60 extra parkeerplaatsen voor Farys moeten in het parkeergebouw worden ondergebracht; het aantal plaatsen mag ook de 60 niet overschrijden. Er moeten concrete afspraken worden gemaakt over deze parkeerrechten. Deze afspraken moeten kaderen binnen het Mobiliteitsmanagement dat op The Loop in voorbereiding is.
- Er moeten voldoende maatregelen worden genomen om de logistieke zone te vrijwaren van foutparkeerders.

#### Hemelwater

##### 1. Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
- er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

##### 2. Voorwaarden inzake vermindering in rekening te brengen dakoppervlakte door hergebruik:

De vermindering van de in rekening te brengen dakoppervlakte is enkel van toepassing bij een hergebruik dat jaarrond is en structureel. Van zodra aan deze voorwaarden niet meer is voldaan, dienen de nodige stappen te worden gezet om de infiltratievoorziening aan te passen rekening houdend met het verminderde hergebruik en de dimensioneringsvoorschriften die nodig zijn om het effect van verharding op het watersysteem voldoende te milderen.

3. 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 35 l/m<sup>2</sup>.

4. 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.

## Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

\* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen)).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

\* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijngeurhinder](http://www.farys.be/richtlijngeurhinder).

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater ter plaatse te laten infiltreren.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put, enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.

#### Toegankelijkheid

1. Opvangen niveauverschillen buiten: Het toegangspad heeft een helling van 6,25%, waardoor het als helling wordt beschouwd. Zowel de helling als de treden moeten leuning aan beide zijden hebben.
2. Toegangen, deuropeningen en deuren: Op de verdiepingen moet er, rakend aan het draaivlak van de deur van het aangepast toilet, een draaicirkel van minimum 150 cm diameter gemaakt worden.
3. Opvangen niveauverschillen binnen: De trappen moeten aan beide zijden leuning hebben die doorlopen op de bordessen en die voorbij de eerste en de laatste trede minimum 40 cm horizontaal doorlopen alvorens af te buigen naar de vloer of de wand.
4. Onthaalmeubel: De balie moet een verlaagd onderrijdbaar gedeelte hebben.
5. Toiletten – aangepaste toiletten verdiepingen: De wastafel staat te dicht bij het toilet. De wastafel moet dicht bij de deur geplaatst worden, as van de wastafel op 50 cm uit de binnenhoek.
6. Toilet/douchecombinatie: In het aangepast sanitair in de kelder moet er voor het toilet een vrije opstelruimte van min. 120 cm zijn. De douche moet drempelloos zijn,. En er moet een douchezitje voorzien worden.
7. Evacuatie bij brand: De evacuatie van personen met een beperking bij brand dient door de ontwerper besproken door met de plaatselijke brandweer en worden voorzien overeenkomstig het wijzigingsbesluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.
8. Ruimtes voor personeel: Volgens de bepalingen art. 1 punt 15° en art. 2 §1 vallen de ruimtes die “alleen toegankelijk zijn voor werknemers” niet onder de hierboven vermelde stedenbouwkundige verordening. Doch volgens de bepalingen van de codex over het welzijn op het werk (hoofdstuk 1, art. III 1-3) is het noodzakelijk van nieuwe arbeidsplaatsen in te richten rekening houdend de eventuele tewerkstelling van werknemers met een handicap.

#### **Artikel 4:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### **OPMERKING STEDENBOUW**

##### 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: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@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 de 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).

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.

#### **OPMERKING MILIEU:**

1. De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.
2. De KWS-afscheider dient op regelmatige basis gereinigd, met het ophalen van het slib door een erkend verwerker.
3. Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.
4. De bepalingen uit hoofdstuk 6.12. van VLAREM II dienen strikt te worden nageleefd.
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](mailto:Energiecoaching@stad.gent) of 09 268 23 00

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

6. Conform het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) is een oriënterend onderzoek verplicht om de 20 jaar en bij overdracht, sluiting en faillissement.

7. Bij gebruik van een pomp bij de bemaling moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

## **Belangrijke bepalingen**

#### **Uitvoering**

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

## **Bekendmaking**

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

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

#### **Artikel 99.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Artikel 100.**

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

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

#### **Artikel 101.**

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2024\_CBS\_02540 - OMV\_2023112494 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van 1 kantoorachtig gebouw met ondergrondse parking en de tijdelijke exploitatie van een bronbemaling met waterzuiveringsinstallatie - met openbaar onderzoek - Raymonde de Larocheaan, 9051 Sint-Denijs-Westrem - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023112494**

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_GEBOUW_I_B_I_Inplantingsplan.pdf	A9iKOX4+1xeUmaP882MCLg==
BA_GEBOUW_I_N_I_Inplantingsplan.pdf	Avl3cbG7XfFLb+cEiBYd8w==
BA_GEBOUW_T_N_T_Terreinprofiel.pdf	WFpXH0yiO93RZ7b6nWeYEQ==
BA_GEBOUW_T_B_T_Terreinprofiel.pdf	T3/4QAbrWDq1peBMVgo+eQ==
BA_GEBOUW_S_N_B_Doorsnede BB.pdf	2zVILKZSudi5HfickN6F7g==
BA_GEBOUW_S_N_A_Doorsnede AA.pdf	4le4K/va8JWJzZt0ZBvf3A==
BA_GEBOUW_S_N_C_Doorsnede CC.pdf	mlAq91hV5YDZ6nNGXgvrVA==
BA_GEBOUW_S_N_D_Doorsnede DD.pdf	RHz4OGFQ4Eg4NBZr1w82mA==
BA_GEBOUW_S_N_E_Doorsnede EE wadi.pdf	GT+qkgGks4/GsJePz77www==
BA_GEBOUW_P_N_7_Dakplan.pdf	JBG4JZgmGly73OPvQV9DxA==
BA_GEBOUW_P_N_0_Gelijkvloers.pdf	un9mNzEwqHSDRtKEqPTOEg==
BA_GEBOUW_P_N_1_1e verdieping.pdf	kLM9refYhqIPdrx0tI0SCA==
BA_GEBOUW_P_N_-2_Fundering.pdf	tJCheq59+7qiJPe5eoJK3w==
BA_GEBOUW_P_N_-1_-1e verdieping.pdf	Jg5z0bPxbl9jcGfSHTYx0A==

BA_GEBOUW_P_N_2_2e verdieping.pdf	lEyswdbGf1AnO3RpOODKPQ==
BA_GEBOUW_P_N_3_3e verdieping.pdf	NNL88Eu8fg4A0ljielKfWA==
BA_GEBOUW_P_N_4_4e verdieping.pdf	FDVCgtIP5uldztbpN6pAoA==
BA_GEBOUW_P_N_5_5e verdieping.pdf	v/8y6ipqszvWR/GfwmJPNQ==
BA_GEBOUW_P_N_6_6e verdieping.pdf	4TzhLTiMNpbYJMhd+N1gOQ==
BA_GEBOUW_G_N_GL_Linkergevel - HC-RL Oost.pdf	olsCh2xqoCrx3N0VkeYG7g==
BA_GEBOUW_G_N_GA_Achtergevel - HC Zuid.pdf	5eqbc4ZdkBNjaxM9b+FU2Q==
BA_GEBOUW_G_N_GM_Middengevel - HC Noord.pdf	MSRyebcKUng/6QICVkoAUQ==
BA_GEBOUW_G_N_GM_Middengevel - RL Zuid.pdf	m/6EI5glIB8iZODt0CbXiQ==
BA_GEBOUW_G_N_GR_Rechtergevel - RL HC West.pdf	JS9oHwge4XGZsckc5rWAKA==
BA_GEBOUW_G_N_GV_Voorgevel - RL Noord.pdf	JCTqKmjK8POmT8PJqaUZMA==
BA_GEBOUW_L_X_L_Legende.pdf	CGUt0XgXW+UGawpM0IVBwQ==

## SBM0583 - BP - The Loop - veld 5 kantoorachtige

8-6-2023 08:45 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT  
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester  
Annelies Neyens

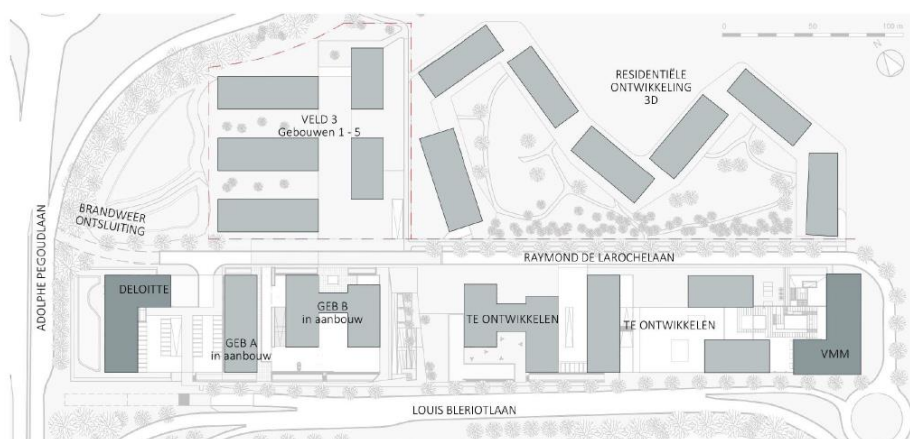
PROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGING

SBM0583 - BP - The Loop - veld 5 kantoorachtige

Arch & Teco-Architectuur

Banimmo

„



### SITUERING

The Loop wordt een nieuw stuk stad in het zuidelijke deel van Gent. Via publiek-private ontwikkeling wordt stap voor stap een nieuw stadsdeel (145 ha) met bovenregionale uitstraling gecreëerd. The Loop ligt vlakbij de verkeerswisselaar van de snelwegen E17 en E40. Een nieuwe ringweg maakt het gebied vandaag al bereikbaar voor autoverkeer. Een tramlijn verbindt The Loop met het Sint-Pietersstation en de binnenstad. Bijkomende fiets- en voetgangersverbindingen en parkeerzones moeten het volledige gebied beter bereikbaar maken. Het voorstel focust zich op de ontwikkeling van veld 5. Er is een inrichtingsstudie opgemaakt die de configuratie en footprint en bvo grotendeels vastlegt. Conform het RUP worden in de zone kantoorachtigen toegelaten, en volumes van 4 bouwlagen. Het RUP vraagt een inrichtingsstudie bij elke aanvraag. Het project werd eerder voorgelegd aan de Kamer op 09/02/2023, met het advies het project op heel wat aandachtspunten te herbestuderen.

### CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > CONTEXT: beeldbepalend project op The Loop
- > SCHAAL: grootschalig kantoorproject op The Loop
- > KADER: onderdeel van het masterplan voor The Loop

## ADVIES

De Kamer heeft respect voor het geleverde werk en de eerder serene opbouw. De Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

## 1. Volumetrie

Voor de Kamer zijn de functionele parameters en randvoorwaarden voor de volumetrische herwerking onduidelijk. Voorheen waren twee parallele gebouwen met een tussenliggende open ruimte, nu wordt een Z-vormige volumetrie voorgesteld.

Volgens de Kamer zijn nog andere mogelijkheden. De gevel aan zijde Bleriotlaan wordt korter gemaakt waardoor de bufferende werking naar het Vossenbos toe wordt ingeperkt. Aan zijde van The loop zou het gebouw ook langer mogen. De configuratie zou dus ook T- of L-vormig kunnen, waardoor de gevel aan zijde Vossenbos korter wordt en de groene ruimtes meer aaneengesloten.

De Z-vorm geeft de indruk één te zijn, maar het verbindende volume is slanker en complexer doordat deze twee keer terugspringt. De Kamer adviseert het geheel minder complex te maken, meer compact, efficiënter en eenvoudiger, en bijgevolg economisch voordeliger. De Kamer adviseert vanuit de Z verder te werken: de inkom mee te verschuiven en op te nemen in het volume, en terrassen maken aan de circulatie. Met Dienst Stedenbouw dient te worden afgestemd of terrassen mee deel uitmaken van de bvo. Vanuit de continuïteit is het gebouw volgens de Kamer gebaat bij vereenvoudiging, dat kan door te aligneren en het inzetten van een travee als terras, zodat het volume meer zuiver Z-vormig wordt. De terrassen moeten deel uitmaken van de gevel, en dienen niet voor extra bvo.

## 2. Maatschappelijke uitdrukking

Vanuit de benadering is onduidelijk dat dit een gebouw wordt met een afnemer met maatschappelijke verantwoordelijkheid, er moet door krachtige ingrepen duidelijk worden gemaakt dat Farys daar zit, waar water wordt beheerd, bestudeerd en verzorgd, en wordt gedacht over de toekomst van water. Het voorstel gaat uit van water en labo's maar zit verstopt achter glas en mist bijgevolg zijn potentiële kracht. De Kamer begrijpt dat het gebouw neutraal en herbestembaar dient te zijn, maar verwijst naar de langdurige huur, en de bijgevolg karakteristieke investering.

- De Kamer verwijst naar House of the supervisors van Nicolas Ledoux, bedoeld voor de controleurs van water, waarbij het gebouw werd ontworpen, en de rivier door het gebouw moest. Naar karaktervorming is dat zeer sterk.
- Of Hoppenbrouwers Westrand in Dilbeek, waarbij water tot in het gebouw wordt getrokken en wordt gevoed door regen. En waarbij ontmoetingen rond het water gebeuren, die bovendien de planten voeden in de patio en de terrassen. Waar wordt getoond wat er met het water gebeurt: het water wordt uitgesteld, geïnfiltreerd, en gevoed aan de lanten.
- Ook zijn er voorbeelden van Studio Thys Vermeulen waarbij de opvang van water van boven naar beneden wordt getoond, en mee het uitgangspunt voor de opbouw bepaald.
- In New York is men verplicht een regenwaterton op het dak te zetten, dat zou ook voor Farys kunnen, en de watertonnen zichtbaar maken. De Kamer oppert dat men in het gebouw niet zou mogen ontsnappen aan water, door het van ver zichtbaar te maken, buiten, binnen, boven,..
- Ook het project van Herzog en De Meuron waar bomen op het dak staan gaat over water, wat de bladeren en wortels vinden water via het dak en dat geeft strepen af op de gevel. In het voorstel wordt een kroon met achterliggend generisch technisch verdiep voorzien, hier is meer mee mogelijk. Bijvoorbeeld door via de lobby water naar beneden te laten, of bloemen

op het water te voorzien.

- In de plantentuin van Meise is veel waternoodzakelijk, daarbij werd een waterton aan de gevel gehangen die op en neer gaat, om aan te tonen hoe het met de waterreserves staat.
- De Kamer verwijst naar het beeld van de waterval in Versailles.

De Kamer wil beroeren, er moet een verhaal komen van water. Het gaat bij Farys over maatschappelijke doelstellingen en klimaat, deze basis moet mee het karakter vormen van het gebouw. Dat betekent niet dat het meer moet kosten, maar het moet wel meer karaktervol. Moet iets over zeggen als overheid! De omgang met water moet mee zichtbaar worden gemaakt, en een insteek geven voor de opbouw van de architectuur en het beeld. Het gebouw mag generiek zijn vanuit het raster, maar is tactiel nog te braaf binnen het thema.

## 2. Buitenruimte

De Kwaliteitskamer geeft mee input voor de kwaliteit van toekomstige kantoorgebouwen, in het ABR is dat duidelijk opgenomen door het ABR, maar voor kantoren niet omdat dat evolutief is. In de kantoormarkt is steeds meer aandacht voor de kwaliteit van de werkomgeving, om personeel een omgeving aan te bieden waar ze naar willen komen en trots zijn om te werken, zowel formeel als informeel.

De suggestie voor terrassen van KK op de verdiepingen is niet bedoeld als grote collectieve buitenruimte, maar kan worden ingezet als kleine verpoos- en ontmoetingsruimte.

De Kamer verwijst naar een gebouw in Leuven vlakbij de Imec toren, dat in de zomer een vreselijke plek is, omwille van de warmte, lawaai, materialisatie,..

Het dek zal volgens de Kamer akoestisch en klimatologisch (wind) geen aangename verblijfskwaliteit hebben. Besprekingen en ontmoetingen op die plek zullen bijgevolg niet gebeuren. Er moet op deze locatie sterk worden nagedacht over geluid, wind, schaduw,.. er moet een landschap op worden gemaakt, bijvoorbeeld mee met water. Indien het te warm zal worden zal er niks mogelijk zijn en zullen planten niet overleven. Er moet meer in detail worden over nagedacht.

## 3. Architectuur dek

Het is positief dat het dek wordt herdacht samen met de VMM. Maar in het ontwerp voelt het nog te sterk dat twee gebouwen aan elkaar geplakt werden. Ze voelt niet als een gedeeld dek, maar als een mismatch, waar bij VMM een enorme betonnen balk is met eronder een lichte structuur. Er moet meer één gevel worden gemaakt.

De doorgang voor de brandweer kan plaatselijk worden opgelost. Voor de balustrade aan zijde Blieriotlaan moet aansluiting worden gezocht. Er ligt nog een grote uitdaging in de architecturale uitwerking van het dek en de plint, ze moet minder verdeeld en meer verbindend. De materialen moeten meer worden doorgezet.

## 4. Materialisatie

De materialisatiekeuze is niet helder. De baksteen heeft geen logica vanuit de betonnen structuur, maar wordt geplakt ingezet. Een bakstenen gebouw vraagt een opbouw beredeneerd vanuit baksteen. Het gebouw van Deloitte op The Loop bestaat uit een klassieke opbouw met bakstenen architectuur. Voor de Kamer zal het in dit gebouw nooit zo zijn, en bijgevolg is het moment gekomen om de materialisatie met baksteen los te laten. De Kamer verwijst naar de robuustheid van het gebouw aan de Watersportbaan van dezelfde ontwerper. De Kamer refereert naar de radicaliteit van Bruther of Studio Muoto, en ziet hierin handvaten voor de verbijzondering van de citerne en de kroon.

## 5. Synchrone buitenruimte en architectuur

De hoekinpassing van de hoofdingang is ook niet heel duidelijk. Voor de Kamer moet meer gestudeerd worden op het samenspel van de buitenruimte met de architectuur. De ambitie van Farys moet zich meer uitdrukken en in detail worden afgestemd. De fietsstelling en brandweerweg zal te dominant zijn, onderzoeksvraag is welke kwaliteit hier kan worden bekomen. Het geheel is nog te versnipperd. Er moet meer gedacht worden vanuit grote schaal, maar eveneens vanuit menselijke schaal en leesbaarheid.

De Kamer pleit voor verblijfskwaliteit vb door zitmogelijkheden, of trappen. De architectuur en buitenruimte moeten meer verweven.

#### OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking van het project volgens bovenstaande aandachtspunten. Een aanpassing van de volumetrie, verbijzondering vanuit het programma voor de bijhorende architecturale uitdrukking, materialisatie en omgevingsontwerp is cruciaal voor de kwaliteit van het project.

De Kamer adviseert herwerkingen af te stemmen met Dienst Stedenbouw en Team Stadsbouwmeester.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

## SBM0583 - BP - The Loop - veld 5 kantoorachtige

9-2-2023 09:45 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT  
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester  
Annelies Neyens

PROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGING

SBM0583 - BP - The Loop - veld 5 kantoorachtige  
Arch & Teco-Architectuur  
Banimmoo



### SITUERING

The Loop wordt een nieuw stuk stad in het zuidelijke deel van Gent. Via publiek-private ontwikkeling wordt stap voor stap een nieuw stadsdeel (145 ha) met bovenregionale uitstraling gecreëerd. The Loop ligt vlakbij de verkeerswisselaar van de snelwegen E17 en E40. Een nieuwe ringweg maakt het gebied vandaag al bereikbaar voor autoverkeer. Een tramlijn verbindt The Loop met het Sint-Pietersstation en de binnenstad. Bijkomende fiets- en voetgangersverbindingen en parkeerzones moeten het volledige gebied beter bereikbaar maken.

Het voorstel focust zich op de ontwikkeling van veld 5. Er is een inrichtingsstudie opgemaakt die de configuratie en footprint en bvo grotendeels vastlegt. Conform het RUP worden in de zone kantoorachtigen toegelaten, en volumes van 4 bouwlagen. Het RUP vraagt een inrichtingsstudie bij elke aanvraag.

### CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > CONTEXT: beeldbepalend project op The Loop
- > SCHAAL: grootschalig kantoorproject op The Loop
- > KADER: onderdeel van het masterplan voor The Loop

## ADVIES

Volgens de Kwaliteitskamer wordt een heldere presentatie gegeven. Ze vindt het daarnaast bijzonder jammer dat de afnemer van het gebouw (Farys) niet deelneemt aan het gesprek. De Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

### 1. Uitdrukking gebouw

De verwelkoming en adressering van een gebouw zijn erg belangrijk, het achterliggende architecturale idee is cruciaal voor de lezing ervan. Farys heeft een belangrijke plek in de maatschappij, de boodschap van de afnemer is daarom belangrijk voor de architectuur. Het bouwproject zal het huis vormen waar alles wordt bedacht en uitgestuurd, circulariteit en duurzaamheid zijn essentieel. De Kamer verwijst naar het nieuwe gebouw van Aquafin, waarbij circulariteit een basisuitgangspunt vormt die mee de uitdrukking gevormd heeft. Een kantooromgeving moet daarnaast een plek zijn waar werknemers langere tijd willen werken en verblijven, gericht op gezondheid en natuurbeleving. Dat een gebouw goed zal scoren op tabellen wil nog niet zeggen dat het de geesten en harten beroert. Het gaat voor de Kamer niet louter over een uitgesproken entree, maar eveneens over welbehagen en de ambities die worden uitgedrukt.

### 2. Adressering en leesbaarheid

De Kamer ziet in het voorstel een generiek kantoorgebouw dat bereikbaar wordt gemaakt voor wagens, de entree wordt mee gevormd door de inrit voor de parking. Aan de groene ruimte wordt een soort achterkant gecreëerd, door er de logistieke afwikkeling aan te koppelen. De kwaliteit en gebruikswaarde van de open ruimte is daardoor niet helder. Daarnaast zal de fietslink vanaf voornamelijk vanuit het westen en noorden gebeuren, niet vanaf het oosten.

Daarom zit volgens de Kamer de adressering praktisch en qua ambitie niet juist. De ingang voor voetgangers en fietsers wordt bij voorkeur gescheiden van deze voor voertuigen, dus bijgevolg naar de andere groene - blauwe kant geschoven. En de logistieke afwikkeling wordt beter gekoppeld aan de inrit voor wagens. De mensgerichte zijde kan dan aan parkzijde, wat een grote kwaliteit zal zijn voor de buitenruimte zodat deze compromisloos blauw en groen kan worden ingericht. Het feit dat werknemers zullen moeten parkeren in het toekomstig parkeergebouw verantwoord mee de verschuiving van de publieke ingang naar die zijde.

### 3. Architecturale opbouw

Een kantoor vraagt niet per se een generieke gevel, maar moet de ambities en kwaliteit voor het verblijf, gezondheid, en natuurbeleving en werk uitstralen. Het voorstel heeft volgens de Kamer te weinig identiteit. Ze refereert naar het Stadskantoor in Deinze, waar het nieuwe werken ook met gezondheid te maken heeft.

#### a) Uitnodigend

Het gebouw is te gesloten naar de publieke noordelijke zijde. De gevel moet voor de Kwaliteitskamer meer uitnodigend, zowel figuurlijk als mentaal. Het woonproject aan de overzijde wordt erg groen, daar kan volgens de Kamer worden op aangetakt. Niet de hele gevel moet in setback te zitten, maar de link met de groene publieke ruimte zal het gebouw mens- en publieksgericht maken.

De noordgevel heeft conform breëam de meeste vrijheidsgraden, aan de zuidgevel zijn meer voorwaarden gekoppeld. Het zuidelijk gebouw kan meer generiek worden gestapeld, want

deze is niet de meest mensvriendelijke zijde van The Loop, en bovendien niet aangenaam naar oververhitting toe.

b) Buitenruimtes

Het dek voor ontmoeting in het voorstel is erg beperkt, en bovendien onherbergzaam. Buitenruimtes kunnen meer gezoneerd, met grotere en kleinere. De Kamer refereert naar het Kings Cross van Duggan Morris, een gebouw met veel terrassen die sterk worden gebruikt. De kop van het gebouw kan een travee worden gegeven die door het publiek van elk gebouw bruikbaar is, waar men kan buitenstappen net aan de entreerimte.

c) Sokkel

De sokkel is voor de Kamer te blind, hierop moet worden gewerkt. De verschillen in functies kunnen mee afleesbaar worden gemaakt in de architectuur. De afnemer zal allicht ook labo's of vergaderstructuren hebben. De Kamer refereert naar het project van Bruther in Parijs Saclet waar de onderste lagen als parking worden ingericht en dat mee verduidelijkt wordt in de architectuur. Een transformeerbaar casco is erg boeiend, daarin kan fietsenstalling en publieksgerichte functie.

d) Fietsen stallen

De fiets wordt in het voorstel gestald op de meest donkere plek, de Kamer oppert deze meer vooraan aan straatzijde te integreren met een directe verbinding naar de meer publiekere delen van het gebouw.

e) Logistiek

De patio met de brug zal zeer donker zijn, het lijkt evidentier de logistiek daarin te integreren. De technische berging kan in het hart en de meest donkere gedeeltes van het gebouw worden geschoven.

4. Technieken

Op de volumes zal een vrij grote technische ruimte worden toegevoegd. Deze worden abstract weergegeven maar zullen sterk zichtbaar zijn en zullen veel aandacht van de rest van de kwaliteiten van het gebouw kunnen wegnemen. Bovendien zal deze vanuit de tegenoverliggende woonontwikkeling zeer zichtbaar zijn. De Kamer vraagt in de architectuur voldoende aandacht voor deze laag.

5. Waterhuishouding

Voor dit gebouw zal omgang met waterhuishoudingsvoorzieningen erg belangrijk zijn.

**OPVOLGING**

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking van het project volgens bovenstaande aandachtspunten. Een wezenlijke planwijziging en bijhorende architecturale uitdrukking is cruciaal voor de kwaliteit van het project.

De Kamer adviseert herwerkingen af te stemmen met Dienst Stedenbouw en Team Stadsbouwmeester, daarna zal worden afgewogen of het project opnieuw dient te worden voorgelegd aan de Kwaliteitskamer.