



---

**2025\_CBS\_05332 OMV\_2024034380 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de plaatsing van een geluidsscherm op een Proximus-gebouw & de actualisatie van de exploitatie van een kantoorgebouw - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9000 Gent - Advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 juni 2025

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

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

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Betrokken:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

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

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

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

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

**Motivering**

Het college van burgemeester en schepenen geeft gunstig advies.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Marc Moris met als contactadres Koning Albert II-laan 27, 1030 Schaarbeek en PROXIMUS NV PR met als contactadres Koning Albert II laan 27, 1030 Schaarbeek hebben een aanvraag (OMV\_2024034380) ingediend bij de Vlaamse overheid op 3 april 2024.

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

- Onderwerp: de plaatsing van een geluidsscherm op een Proximus-gebouw & de actualisatie van de exploitatie van een kantoorgebouw
- Adres: Kortrijksesteenweg 540, 540-542 en 542, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 668R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 mei 2025.

De Vlaamse overheid heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 5 mei 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 juni 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

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

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

Het terrein uit de aanvraag ligt langs de Kortrijksesteenweg in de zuidelijke stationsbuurt van Gent-Sint-Pieters. Op het terrein staat een kantoorgebouw dat opgenomen is op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als 'Telefooncentrale' (zie object 134787).

Het doel van de aanvraag is het plaatsen van 3 geluidsabsorberende wanden rond een bestaande ijswatergroep op het plat dak van het gebouw. De geluidswanden zijn nodig om het specifieke geluid van de ijswatergroep te dempen. De wanden bevinden zich aan de zij- en achtergevel van het gebouw, op 1 m van de ijswatergroep en zijn 3,20 m hoog. De straatgevel blijft open. De wanden liggen op 4 m van de voorgevel van het gebouw en op 11 m van het openbaar domein.

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

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

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)   Sanitair afvalwater   klasse 3   <b>Nieuw</b>	922 m <sup>3</sup> /jaar
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   klasse 2   <b>Hernieuwing</b>	56 voertuigen
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Toevoeging warmtepompen, chillers/ijswater koeling en aanpassingen airco's   klasse 3   <b>Verandering</b>	18 kW
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt = 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton   klasse 3   <b>Hernieuwing</b>	18,96 ton
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas   klasse 3   <b>Hernieuwing</b>	1720 kW

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

12.1.1.b.3 | Generator | 260 kW

12.2.1 | transfo's 1 x 630 kVA en 1 x 150 kVA | 780 Kva

12.3.1 | Vast opgestelde batterijen | 399168 Vah

12.3.2 | acculaadinstallatie | 164 kW

17.3.2.2.1.b | opslag ontvlambare vloeistoffen | 160 kg

31.1.2.b | vast opgestelde dieselmotor | 368 kW

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

\* Op 30/01/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van reclame-inrichting op de gevel. (OMV\_2019139268)

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 03/10/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw dienend als garage, onderhoud, stapelplaats en kantoren. (Litt. P-25-69)

\* Op 07/10/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een woonhuis tot uitbreiden parking. (KW P-27-75)

\* Op 07/10/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een afsluitingsmuur met inrit, af te sluiten met een schuifpoort. (KW P-28-75)

\* Op 24/01/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en inrichten van bureaus en kleedkamers. (KW K-98-77)

\* Op 22/09/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de herstellingswerkplaats voor auto's. (KW K-76-79)

\* Op 08/06/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de herstellingswerkplaats voor auto's. (1981/1469)

\* Op 25/01/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van aanpassingswerken aan een bestaande loods. (1984/49)

\* Op 18/06/1985 werd een weigering afgeleverd voor het uitbreiden van de garage. (1985/1150)

\* Op 18/06/1985 werd een weigering afgeleverd voor het uitbreiden van de garage. (1985/400)

\* Op 18/08/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning tot onthaalcentrum voor buitenlandse studenten. (1988/845)

\* Op 10/05/1990 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een dienstgebouw voor de garage. (1989/2196)

\* Op 31/01/1992 werd een weigering afgeleverd voor de oprichting van een dienstgebouw-garage. (1991/566)

\* Op 18/05/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 3 woningen en aanleggen parking. (1992/119)

\* Op 16/11/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren van een woning. (1993/401)

\* Op 25/07/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een afsluiting en oprichten van een scheidingsmuur. (1993/869)

\* Op 25/07/1994 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een magazijn. (1994/220)

- \* Op 02/09/1994 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een ommuurde opslagplaats met stofwerend dak. (1994/221)
- \* Op 02/09/1994 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een nieuwe poort en afsluiting met poort. (1994/287)
- \* Op 02/09/1994 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een metalen mast. (1994/345)
- \* Op 08/03/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een magazijn en buitendiensten. (1994/707)
- \* Op 21/04/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van keerelementen voor opslag van grind, zavel, enz.... (1995/49)
- \* Op 03/11/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een administratief gebouw. (1995/298)
- \* Op 03/09/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een garage. (1998/1151)
- \* Op 24/06/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het vernieuwen van het dak van een magazijn (b x l = 30,41 m x 30,55 m) in onderhavige Belgacom-site. (1999/330)
- \* Op 17/11/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het afbreken en vernieuwen van de afsluiting. (1999/766)
- \* Op 29/11/2001 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een zendstation voor mobiele communicatie en het aanbrengen van 3 antennes tegen de gevels. (2001/603)
- \* Op 17/07/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van een garagewerkplaats. (2003/143)
- \* Op 02/09/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een magazijn. (2003/949)
- \* Op 14/09/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van woningen. (2005/738)
- \* Op 14/09/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van een appartementsgebouw. (2006/159)
- \* Op 19/09/2007 werd een vergunning afgeleverd voor de wijzigingen van de buitenvlakken van de verschillende gebouwen binnen het eerder vergunde nieuwbouwproject van woningen. (2007/623)
- \* Op 04/09/2008 werd een vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van woningen. (2008/579)
- \* Op 11/09/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het regulariseren van een bestaande bouwaanvraag. (2008/801)
- \* Op 10/09/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van appartementen, dienstgebouwen en een parkeergarage (regularisatie). (2009/687)
- \* Op 02/04/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een loods en voormalig kantoorgebouw, het bouwen van een kantoorgebouw met restaurant. (2014/879)
- \* Op 28/04/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatiewerken aan een kantoorgebouw. (2016/04029)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

**Geen advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** afgeleverd op 6 mei 2025:

*De dienst Integraal Waterbeleid zal geen advies verlenen bij dit dossier. Dit neemt evenwel niet weg dat de vergunningverlenende overheid moet instaan voor de watertoets. Dit betekent dat de aanvraag minstens dient afgetoetst te worden aan de bepalingen van de Gewestelijke Hemelwaterverordening 2023. In het kader van de watertoets dient ook steeds nagegaan te worden of de aanvraag al dan niet is gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied. De kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden zijn te raadplegen op [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be). Als uit deze kaarten blijkt dat de aanvraag geheel, gedeeltelijk of aanpalend ligt in/aan overstromingsgevoelig gebied, dan dient onderzocht te worden of maatregelen inzake overstromingsveilig bouwen zich opdringen én of ruimte voor overstromingswater verloren gaat en gecompenseerd dient te worden. Het provinciaal beleidskader wateradviezen (pp. 14-19) kan hiervoor als leidraad gebruikt worden.*

**Geen advies van Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 5 mei 2025:

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

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

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). Er zijn geen specifieke voorschriften van toepassing

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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

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

##### **4.3. Verordeningen**

###### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

###### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

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

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg en gewestweg.

#### **5. WATERPARAGRAAF**

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

#### **6. NATUURTOETS**

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

Het project bevindt zich op voldoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

#### **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 mei 2025 tot en met 10 juni 2025. Bij opmaak van het advies werd geen bezwaarschrift ingediend.

#### **8. OMGEVINGSTOETS**

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

In de beschrijvende nota bij de aanvraag zit een geluidstudie die aantoont dat de ijswatergroep een geluidsbelasting geeft ter hoogte van de achtergevels van de aanpalende gebouwen. Met het plaatsen van de geluidsabsorberende wanden zal de omgeving aan een verminderd geluidsniveau worden blootgesteld. De wanden zullen dus een meerwaarde hebben voor de geluidsbelasting van aangrenzende panden.

Het plaatsen van de wanden is lokaal en gericht naar de zijkant en achterkant van het gebouw. Door de ruime afstand vanaf het openbaar domein zullen de wanden weinig zichtbaar zijn. De wanden zijn bijgevolg niet storend voor het straatbeeld of voor de erfgoedwaarde van het pand.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

##### ***Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten***

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

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

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

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

Dit wordt als opmerking opgenomen.

## **CONCLUSIE**

---

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

De aanvraag wordt beslist door de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen aan de Vlaamse Regering over omgevingsvergunningsaanvragen die door de Vlaamse Regering worden behandeld (vlaamse projecten).

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

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen brengt **gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor de plaatsing van een geluidsscherm op een Proximus-gebouw & de actualisatie van de exploitatie van een kantoorgebouw van de heer Marc Moris en PROXIMUS nv pr, gelegen te Kortrijksesteenweg 540, 540-542 en 542, 9000 Gent.

### **Artikel 2:**

**Verzoekt de Vlaamse regering om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:**

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

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

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

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

Dit wordt als opmerking opgenomen.

### **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2025\_CBS\_05332 - OMV\_2024034380 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de plaatsing van een geluidsscherm op een Proximus-gebouw & de actualisatie van de exploitatie van een kantoorgebouw - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9000 Gent - Advies