

Deputatie

Besluit

Zitting van 30 januari 2025
directie Leefmilieu - dienst
Omgevingsvergunningen (L)
OMV_2024026497_EA

19 **2025_DEP_00590** **Omgevingsvergunningsaanvraag – VZW Odisee – Gent -
Voorwaardelijke vergunning**

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege,
Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens,
Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Wetgeving

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna "Omgevingsvergunningsdecreet").

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna "Omgevingsvergunningsbesluit").

Procedure

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op 08 juli 2024 ingediend door VZW Odisee, Warmoesberg 26 te 1000 Brussel voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten en VZW Odisee, Warmoesberg 26 te 1000 Brussel voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen.

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het dossiernummer OMV_2024026497.

De aanvraag heeft betrekking op zowel ingedeelde inrichtingen of activiteiten (afgekort "IIOA") als stedenbouwkundige handelingen (afgekort "SH").

Bijkomende informatie gevraagd op 30 juli 2024 en ontvangen op 17 september 2024.

De gemachtigde ambtenaar heeft deze aanvraag op 16 oktober 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag werd behandeld conform de gewone procedure.

Locatie project

Het exploitatieadres betreft: Gebroeders De Smetstraat 1, 9000 Gent.

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummer 20240321-0055 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 15 AFD, sectie F, nrs. 3719/A/3, 3719/B/3, 3719/C/3, 3719/D/3, 3719/E/3, 3719/F/3, 3719/G/3, 3719/H/3, 3719/K/3, 3719/L/3 en 3719/M/3.

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 15 AFD, sectie F, nr. 3719/H/3.

Context

Omschrijving bedrijf

Het betreft de exploitatie van een onderwijsinrichting. Het betreft een hogeschool waar diverse opleidingen worden gegeven. De campus is gevestigd op een vrij groot terrein met meerdere gebouwencomplexen, parkings en open ruimten.

De lopende milieuvergunning dateert van 1 april 2010 en werd verleend voor een termijn van 20 jaar.

De inrichting is thans vergund voor het exploiteren van diverse labo's (waarin tevens GGO's en pathogene organismen worden gekweekt, opgeslagen, getransporteerd en/of vernietigd)

en de lozing van bedrijfsafvalwater, afkomstig van deze labo's. Daarnaast is de inrichting vergund voor de opslag van brandbare vloeistoffen, een bierbrouwerij, stelplaatsen voor 5 voertuigen, diverse koelinstallaties met een totaal vermogen van 300 kW, de opslag van gevaarlijke gassen, de opslag van diverse gevaarlijke vloeistoffen, machines voor hout- en metaalbewerking, een mortelcentrale, een sportzaal, een stoomgenerator en diverse stookinstallaties met een totaal vermogen van 5.770 kW. Er zijn ook kopieermachines, transformatoren en een noodstroomgroep vergund.

Er worden maximaal 350 werknemers tewerkgesteld.

Het bedrijf heeft een milieucoördinator aangesteld.

Het bedrijf is niet te beschouwen als MER-plichtig en VR-plichtig, betreft geen lage/hoge drempel Seveso-bedrijf, geen GPBV-inrichting, geen BKG-inrichting en er dient geen energieplan te worden opgesteld.

Vergunningstoestand

- *Milieuvergunningen*
 - Besluit van de deputatie van 1 april 2010 houdende het verlenen van de vergunning voor het verder exploiteren van een onderwijsinrichting, voor een termijn tot en met 31 maart 2030.
 - Besluit van de deputatie van 8 juni 2017 houdende het verlenen van de milieuvergunning voor het veranderen van een onderwijsinrichting, voor een termijn tot en met 31 maart 2030 (44021/944/3/A/1)
 - Meldingen
 - Besluit van de deputatie van 10 maart 2016 houdende het akteren van de mededeling kleine verandering voor het veranderen van een onderwijsinrichting door het vergroten van de oppervlakte voor het kweken, transporteren en/of vernietigen van pathogene organismen van maximaal risiconiveau 2, voor een termijn tot en met 31 maart 2030.
 - Besluit van de deputatie van 4 december 2014 houdende het akteren van de melding van overname van een onderwijsinrichting, vroeger vergund op naam van Katholieke Hogeschool Sint-Lieven, thans vergund op naam van Odisee VZW, voor een termijn tot en met 31 maart 2030.
- *Stedenbouwkundige vergunningen en/of bouwvergunningen*
 - Op 2 oktober 2003 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een schoolgebouw na de sloping van constructies en de rooiing van bomen. (2003/448);
 - Op 23 december 2004 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een schoolgebouw (labo's mechanica). (2004/846);
 - Op 3 februari 2005 werd een vergunning afgeleverd voor de inrichting van (tijdelijke) parkeerplaatsen en de oprichting van fietsenstallingen op een hogeschoolcampus. (2004/842);
 - Op 6 juli 2006 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een schoolgebouw (labo's mechanica). (2006/292);
 - Op 24 januari 2008 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van verlichte letters op het dak van een schoolgebouw. (2007/941);
 - Op 17 juli 2008 werd een weigering afgeleverd voor de aanleg van wegenis, het wijzigen van het grondprofiel, de aanleg van 2 kleine parkings, het oprichten van 2 fietsbergingen en het kappen van bomen. (2008/555);
 - Op 24 juli 2008 werd een weigering afgeleverd voor het tijdelijk plaatsen van een aanvullende werfafsluiting ter bescherming van de groenaanleg van de nieuwe

betegeling van de nieuwbouw en voor het behouden van het bestaande 36 m² aankondigingsbord. (2008/595);

- Op 11 september 2008 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren van de gevels van het administratief gebouw blok a (gevelbekleding, sierpleister, nieuwe inkom). (2008/772);
- Op 30 oktober 2008 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van wegenis, wijzigen grondprofiel, aanleg van 2 kleine parkings, oprichten van 2 fietsbergingen en het kappen van bomen. (2008/970);
- Op 8 januari 2009 werd een weigering afgeleverd voor het tijdelijk plaatsen van een aanvullende werfafsluiting en het omvormen van het bestaande 36m² aankondigingsbord naar één van 17m² (backlight). (2008/1200);
- Op 3 december 2009 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een schoolgebouw (labo's bouwkunde). (2009/979);
- Op 16 april 2015 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande cafetaria naar broodjeslounge, waarbij een kleine uitbouw wordt voorzien die dienst doet als sas + luifel. (2015/07018);
- Op 20 augustus 2015 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande studentencafetaria waarbij een nieuwe uitbouw wordt voorzien en de gevels van het bestaande gebouw gerenoveerd worden. (2015/07131);
- Op 30 juni 2016 werd een vergunning afgeleverd voor de tijdelijke plaatsing van 15 containerklassen op het parkeerterrein en het tijdelijk plaatsen van 1 containerklas (36 m²) op de speelplaats. (2016/07062).

Omschrijving project

Niet-technische omschrijving

De aanvraag heeft betrekking op een ingedeelde inrichting of activiteit en stedenbouwkundige handelingen.

Met voorliggend dossier beoogt de exploitant een verandering van de vergunning door wijziging en uitbreiding.

Er wordt een uitbreiding voorzien met een bijkomende koelinstallatie (lucht-water-warmtepomp) voor de koeling van het serverlokaal in één van de nieuwe verdiepingen in gebouw P. Voor de 2 bijkomende verdiepingen in dit gebouw is geen bijkomende stookketel nodig, noch wordt er bijkomende opslag van gevaarlijke producten voorzien in deze verdiepingen.

De verandering omhelst eveneens de regularisatie van de uitbreiding van het vergund thermisch vermogen van de stookinstallaties van gebouwen B en E, dat niet strookt met de bestaande toestand.

Verder is de opslag van gevaarlijke producten in verpakkingseenheden groter dan 30 liter niet langer aanwezig en wordt de sportzaal niet langer als dusdanig gebruikt. Het totaal thermisch vermogen van de vergunde noodgroepen is kleiner dan 1 MW en het individueel vermogen van de transformatoren is kleiner dan 1.000 kVA waardoor deze niet langer ingedeeld zijn.

De kadastrale situatie van de inrichting is gewijzigd t.o.v. de vorige milieuvergunning van 2017.

- De vergunde percelen waren 3677/E, 3677/F, 3677/G, 3677/H, 3677/L, 3685/D/2, 3719/A/2, 3719/C/2, 3719/D/2, 3719/E/2 en 3719F/2;

- De percelen 3719/A/2, 3719/C/2, 3719/D/2, 3719/E/2 en 3719/F/2 zijn hernummerd naar 3719/A/3, 3719/B/3, 3719/C/3, 3719/D/3, 3719/E/3, 3719/F/3, 3719/G/3, 3719/H/3, 3719/K/3, 3719/M/3 en 3719/L/3;
- De percelen aan de Bargiekaai (3677/L, 3677/E, 3677/H, 3677/G, 3677/F, 3685/D/2) behoren niet langer tot de milieutechnische eenheid van Odisee. De ingedeelde inrichtingen van deze percelen zijn opgenomen in de vergunning van KULeuven (OMV_2022135262). Deze percelen worden uit de vergunning van Odisee geschrapt. Dit heeft tevens tot gevolg dat het totaal thermisch vermogen van de stookketels afneemt met de vermogens van de ketels die zich op de percelen van de KULeuven situeren en dat rubriek 11.1.1°b) (kopieermachines) uit de vergunning van Odisee wordt geschrapt.

Als gevolg van de aanvraag wordt de IIOA niet MER-plichtig en geen GPBV-inrichting.

Voor het stedenbouwkundig luik omvat de aanvraag de verbouwing van een bestaand les- en labogebouw en optopping van dit gebouw met 2 extra verdiepingen. Daarnaast beoogt de aanvraag de ontharding en vergroening van de omgeving rond het gebouw, de regularisatie van een bestaande verharding in functie van tijdelijke fietsenstalling en de aanleg van een wadi.

Wijzigingen aanvraag

Volgende ambtshalve wijzigingen worden aangebracht aan het oorspronkelijke project:

- de vergunde toestand vermeldt geen rubriek voor de lozing van huishoudelijk afvalwater. Nochtans was rubriek 3.2.2°a) voor de lozing van maximaal 7 m³/uur huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering vergund in de basisvergunning van 1 april 2010. In de navolgende vergunningen voor de veranderingen aan de IIOA werd de rubriek niet opgenomen in de vergunde toestand, ook al werd er geen schrapping van deze rubriek aangevraagd. Navraag bij de milieuoördinator van het bedrijf leert dat er wel degelijk nog steeds huishoudelijk afvalwater wordt geloosd met een debiet van 11.000 m³/jaar. Rubriek 3.2.2°a) wordt ambtshalve aan de vergunde toestand toegevoegd;
- volgens de toestellenlijst worden binnen rubriek 6.4.1° zowel machineolie als koelvloeistof opgeslagen. Koelvloeistof is evenwel ingedeeld in rubrieken 17.3.6.1.b) (bij een totale opslag van meer dan 200 kg) en 17.3.7.1.b) (bij een totale opslag van meer dan 100 kg). Navraag bij de milieuoördinator van het bedrijf leert dat er geen koelvloeistof meer wordt opgeslagen op de site. Er wordt enkel machineolie opgeslagen (maximaal 1.000 liter). Rubrieken 17.3.6.1.b) en 17.3.7.1.b) zijn bijgevolg niet van toepassing;
- de diverse koel- en stookinstallaties worden bij respectievelijk bij rubrieken 16.3.2°b) en 43.1.3° gespecificeerd o.b.v. de gegevens in addendum C7 ('toestellenlijst');
- de verschillende opgeslagen gevaarlijke gassen van rubriek 17.1.2.1° worden gespecificeerd o.b.v. de gegevens in addendum C7 ('toestellenlijst'). In het addendum wordt aangegeven dat er 14 lege recipiënten van 50 liter kunnen worden opgeslagen. Gelet op de aangevraagde totale opslagcapaciteit van 2.750 liter wordt dit aantal evenwel beperkt tot 12 lege recipiënten.

Deze wijzigingen hebben geen invloed op de procedure en kunnen ambtshalve worden doorgevoerd.

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. PIV2)

Het veranderen van een onderwijsinstelling, omvattende:

- *de uitbreiding van/met:*
- het vermogen van de koelinstallaties met 20 kW door de plaatsing van een nieuwe koelinstallatie in het nieuwe serverlokaal;

- het totaal thermisch vermogen van de stookinstallaties met 717 kW door het schrappen van de stookinstallaties in de gebouwen aan de Bargiekaai (- 519 kW) en de regularisatie van de vermogens van de stookinstallaties in gebouwen B en E (+ 1.236 kW);
- *de herrubricering van de opslag van gevaarlijke producten (incl. verdeelslangen, brandbare vloeistoffen, ed.) overeenkomstig de CLP-verordening*

Volgende rubrieken zijn van toepassing op de verandering:

16.3.2°b) (2)

de uitbreiding van het vergund vermogen van de koelinstallaties met 20 kW tot maximaal 320 kW door de plaatsing van een extra airco voor een nieuw serverlokaal in gebouw P.

43.1.3° (1)

de uitbreiding van het totaal thermisch ingangsvermogen met 717 kW tot maximaal 6.487 kW door het schrappen van de stookketels van de gebouwen aan de Bargiekaai en de regularisatie van de stookketels in gebouw E en B.

Stedenbouwkundige handelingen (cfr. PIV2)

De volgende voorwerpen maken deel uit van het voorwerp van de aanvraag:

- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden: optopping gebouw P;
- Nieuwbouw of aanleggen: regularisatie bestaande verharding;
- Verbouwen/wijzigen infrastructuur: ontharden en vergroenen aan gebouw P;
- Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen: aanleg wadi.

Land- en gewestgrensoverschrijdende effecten

Het bedrijf bevindt zich op meer dan 5 km van de grens met Nederland of Wallonië. Gelet op de afstand tot de land- en gewestgrenzen en de aard van de aangevraagde activiteiten, mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat er geen significante grensoverschrijdende effecten te verwachten zijn

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek liep van 25 oktober 2024 tot en met 23 november 2024.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Adviezen over PIV2

College van Burgemeester en Schepenen van Gent

GUNSTIG op 5 december 2024 mits naleving van volgende voorwaarden:

- *Termijn verharding fietsenberging*

De aanleg van de verharding van de fietsenberging wordt op deze locatie toegestaan voor een termijn van 10 jaar. Vóór het beëindigen van de termijn van 10 jaar moet een permanente oplossing gezocht worden voor het plaatsen van de fietsenberging conform het masterplan.

- *Verharding*

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. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

- *Hemelwater*

Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

- *Groendak*

De uitzondering op het plaatsen van een groendak kan toegestaan worden indien de volledige dakoppervlakte ingenomen wordt door energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of collectoren.

- *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 (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 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.

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.

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 rioleringssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringssystemen). 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.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk

naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

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

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Er wordt verder gevraagd om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

- *Mobiliteit*

Er moet voldoende aandacht zijn voor flankerende maatregelen die in samenspraak met het Mobiliteitsbedrijf werden voorgesteld.

Mogelijke maatregelen die de hogeschool kan toepassen om meer in te zetten op duurzame mobiliteit:

De opmaak van een visuele bereikbaarheidsfiche die op inschrijvingsdagen en aan nieuwe studenten meegegeven kunnen worden. - Extra aandacht voor wildparkeren van fietsen. Dit kan door enerzijds voldoende fietsparkeerplaatsen te voorzien en anderzijds bijkomende maatregelen treffen (signalisatie, sensibilisatie, ...).

Een parkeerrechtensysteem invoeren voor personeel. Studenten niet langere toelaten om te parkeren op het terrein.

Opstart van een fietsleasingsysteem.

...

- *Openbaar domein*

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent 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).

Departement Omgeving - milieuadvies

GEEN ADVIES op 18 oktober 2024

Departement Omgeving - stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 30 oktober 2024

Vlaamse Milieumaatschappij (Advies Vergunning Afvalwater en Lucht)

GEEN ADVIES op 6 november 2024, gezien mits naleving van de algemene en sectorale voorwaarden van VLAREM II niet wordt verwacht dat er door de toekenning van de voormelde omgevingsvergunning een problematiek inzake luchtkwaliteit zou kunnen ontstaan.

De Vlaamse Waterweg

GEEN ADVIES op 5 december 2024

Onroerend Erfgoed

GEEN ADVIES op 16 oktober 2024

De archeologieregelgeving blijft van kracht.

Provincie Oost-Vlaanderen Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid

GEEN ADVIES op 17 oktober 2024

FOD Binnenlandse Zaken- ASTRID Veiligheidscommissie

GUNSTIG op 22 oktober 2024.

Gezien de hoge onthaalcapaciteit van het gebouw en zijn optopping, heeft de commissie beslist dat er in het gebouw en de optopping ASTRID in-doordekking dient aanwezig te zijn. De veiligheidscommissie herinnert er aan dat ook de beslissing van dossier OMV_2023135262/VCA_2023010001 nog steeds dient gerespecteerd te blijven te worden uitgevoerd! In deze was de beslissing "Gezien het nieuwe onderwijsgebouw binnen meerdere criteria valt, heeft de commissie beslist dat er in het volledige nieuwe onderwijsgebouw op alle niveaus ASTRID in-doordekking dient aanwezig te zijn. De studentenhuisvesting valt buiten de criteria, voor de studentenhuisvesting is er dus geen verplichting tot in-doordekking."

Fluxys Belgium NV

GUNSTIG op 17 oktober 2024

Hulpverleningszone Centrum

GUNSTIG op 27 november 2024 mits te voldoen aan de in het brandpreventieverslag vermelde maatregelen en reglementeringen.

Provinciale dienst Erfgoed

GUNSTIG op 25 oktober 2024

De site waarop de omgevingsvergunningsaanvraag betrekking heeft, is gelegen in een gebied waarvan op basis van waarnemingen en wetenschappelijke argumenten onderbouwd kan worden dat het met hoge waarschijnlijkheid geen archeologische waarde heeft. Het gebouw zelf bevat geen erfgoedwaarde en gebouwen met erfgoedwaarde in de omgeving bevinden zich op voldoende afstand zodat er dan ook geen nadelige impact op erfgoed verwacht wordt.

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

GUNSTIG voor een termijn tot en met 31 maart 2030, onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvorwaarden.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van onderwijsinstelling;
- de lopende vergunning dateert van 1 april 2010 en werd door de deputatie afgeleverd voor een termijn van 20 jaar;
- met voorliggend dossier beoogt het bedrijf een verandering door uitbreiding en wijziging;
- de verandering betreft in hoofdzaak de uitbreiding met een bijkomende koelinstallatie, de uitbreiding (regularisatie) van het vergund thermisch vermogen van de stookinstallaties en de schrapping van een aantal IIOA, die niet langer van toepassing zijn;
- tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend;
- mits het naleven van de opgelegde milieuvorwaarden is de kans op hinder voor mens en milieu tot een minimum beperkt.

Met betrekking tot de SH

GUNSTIG voor een termijn van onbepaalde duur, de fietsenstalling wordt vergund voor een beperkte termijn van 10 jaar (tot en met 31 december 2034), onder de gecoördineerde stedenbouwkundige voorwaarden.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies: de aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA, met uitzondering wat de bouwhoogte betreft, hiervoor kan een afwijking conform art. 4.4.1 §1 VCRO worden verleend. De aanvraag is in overeenstemming met het masterplan dat voor de volledige onderwijssite werd opgemaakt.

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag GUNSTIG geadviseerd

De vergunning kan toegestaan worden voor een beperkte termijn tot en met 31 december 2034 voor de fietsenstalling, voor een termijn van onbepaalde duur voor de overige SH en voor een beperkte termijn tot en met 31 maart 2030 voor de IIOA, onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

Ter zitting worden geen verdere opmerkingen gemaakt.

De povc adviseert **GUNSTIG** op 14 januari 2025.

De omgevingsvergunning kan worden toegestaan voor de volgende termijnen:

- de IIOA voor een termijn tot en met 31 maart 2030, dit is de einddatum van de lopende vergunningen,
- de SH voor een termijn van onbepaalde duur, uitgezonderd de fietsenstalling voor een beperkte termijn tot en met 31 december 2034;

vanaf de datum van het besluit van deputatie en onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Beschrijving en motivering

MER-plicht

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

De aanvraag heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de lijst van bijlage III 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), namelijk 10b (stadsontwikkelingsprojecten) en 13 (wijzigingen of uitbreiding van projecten die niet zijn opgenomen in bijlage I of II).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

De aanvraag werd getoetst aan de selectiecriteria zoals opgenomen in bijlage II van het DABM (decreet algemene bepalingen milieubeleid) aan de hand van informatie bij het dossier gevoegd. In het licht van de concrete kenmerken van het project, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten moeten geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden.

Motivering met betrekking tot IIOA

Ligging tov hindergevoelige gebieden/elementen

De inrichting is gelegen in een zone voor onderwijs volgens het BPA 'Kerkstraat'. De inrichting bevindt zich in een dichtbevolkte stedelijke omgeving en is omringd door woongebied. Het betreft een dichtbevolkte wijk van Gent. De dichtste woning situeert zich op ca. 55 m van gebouw P (voorwerp van huidige aanvraag).

Het dichtste natuurgebied ligt op ca. 1,5 km (VEN-gebied 'De Vallei van de Benedenleie' – natuurgebied Bourgoyen-Ossemeersen)

Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

Op de inrichting worden diverse afvalstoffen geproduceerd (metaal, glas, chemisch afval, medisch afval, batterijen, PMD, groenafval,...).

Vervoer en verwerking van afval gebeurt enkel door geregistreerde/erkende inzamelaars, handelaars, makelaars (= IHM). De exploitant heeft hiervoor een contractuele overeenkomst met meerdere erkende afvalophalers.

Als gevolg van de activiteiten binnen de inrichting ontstaan diverse eigen afvalstromen dewelke gescheiden worden ingezameld in daartoe geschikte recipiënten en op regelmatige tijdstippen afgevoerd.

Volgende maatregelen worden genomen:

- afval wordt op geen enkele manier ongecontroleerd gestort;
- afval wordt zoveel mogelijk aan de bron gescheiden;
- afval wordt gescheiden opgeslagen op de site, in afwachting van de ophaling;
- er zijn voldoende recipiënten aanwezig om afvalstoffen op een correcte manier op te slaan;
- gesorteerd afval wordt op de meest adequate manier gerevaloriseerd.

Afvalwater

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het bedrijf in een centraal gebied.

Er worden geen veranderingen aan de lozing van huishoudelijk en bedrijfsafvalwater aangevraagd.

Het bedrijf is vergund voor de lozing van maximaal 7 m³/uur huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering. Rubriek 3.2.2°a) is opgenomen in de basisvergunning van 1 april 2010. In de navolgende vergunningen voor de veranderingen aan de IIOA werd de rubriek niet opgenomen in de vergunde toestand, ook al werd er geen schrapping van deze rubriek aangevraagd. Navraag bij de milieucoördinator van het bedrijf leert dat er wel degelijk nog steeds huishoudelijk afvalwater wordt geloosd met een debiet van 11.000 m³/jaar. Deze rubriek wordt daarom terug opgenomen in de vergunde toestand.

Na de voltooiing van de optopping van gebouw P zullen verschillende personeelsleden verhuizen van gebouw D naar gebouw P waardoor dit project geen impact heeft op de lozingshoeveelheid van huishoudelijk afvalwater. Met deze aanvraag worden immers geen extra personeelsleden of extra studenten verwacht.

Het bedrijf is daarnaast vergund voor de lozing van maximaal 5 m³/u, 30 m³/dag en 2.250 m³/jaar bedrijfsafvalwater, afkomstig van de diverse labo's (waaronder ook het brouwerijlabo).

Het rioleringsplan, horend bij het milieuluik, dient geactualiseerd te worden zodat alle stromen van het huishoudelijk afvalwater, bedrijfsafvalwater en hemelwater en de bijhorende hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, septische putten, controleputten en lozingspunten duidelijk op het plan zijn aangeduid.

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 afvoerbijzettingen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Op de inrichting wordt er jaarlijks 75.035 m³ water gebruikt. Hiervan is het merendeel leidingwater. Er wordt 1.064 m³/jaar hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen zoals toiletspoeling. Er zijn reeds verschillende hemelwaterputten op de site aanwezig.

Het hemelwater dat op het dak van gebouw P (waar bijkomende verdiepingen worden voorzien) wordt opgevangen in de bestaande hemelwaterput bij het gebouw. Er wordt een aansluiting op een nieuwe wadi voorzien, waarbij het overtollig hemelwater wordt overgepompt naar de wadi (gravitaire overloop niet mogelijk door de diepte van de hemelwaterput).

Er wordt eveneens bestaande verharding rondom het gebouw weggenomen en bijkomende verharding in waterdoorlatend materiaal aangevraagd. Na realisatie van het project zal er minder oppervlakte verhard zijn dan in de bestaande situatie.

Voor een verdere bespreking van de voorziene maatregelen i.k.v. hemelwaterbeheer wordt verwezen naar de 'watertoets'.

Bodem- en grondwater

In de aanvraag wordt aangegeven dat de brandbare vloeistoffen (machineolie) in lekbakken worden opgesteld of op een verharde ondergrond staan. Conform art. 5.6.1.3.1. van VLAREM II dienen deze stoffen steeds in of boven een inkuiping of lekbak te worden opgeslagen en niet gewoon op een verharde ondergrond. Opslag boven een verharde ondergrond volstaat niet.

De opslag van bedrijfseigen afvalstoffen gebeurt op verharde ondergrond.

De oliegekoelde transformatoren staan op een lekbak opgesteld. Met dit project wordt een bijkomende droge transformator (niet ingedeeld) bijgeplaatst.

De bedrijfsvoertuigen staan op een verharde ondergrond opgesteld.

Er bestaat in de aanlegfase een mogelijk risico op bodemverontreiniging ten gevolge van grondverzet en gebruik van machines op de werf die op vloeibare brandstoffen werken.

In 2015 werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op de volledige site. Op basis daarvan werd een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd.

Er zal ca. 50 m³ grond afgegraven worden. De aannemer die de grondwerken uitvoert, dient de grondverzetregels, het bodemdecreet en de VLAREBO-wetgeving volgen. Indien er gewerkt wordt met machines op vloeibare brandstoffen zal de houder van deze vloeibare brandstoffen conform de VLAREM-wetgeving worden geplaatst. Bij eventuele calamiteiten (lekken) zal de bestaande regelgeving worden toegepast.

Voor de werken zal geen tijdelijke bemaling nodig zijn.

Energie

Het betreft geen energie-intensief bedrijf. Het energieverbruik stijgt niet door de aangevraagde veranderingen en blijft 0,016 PJ_{final}.

De exploitant voorziet volgende energiebesparende maatregelen:

- Plaatsing van (extra) zonnepanelen;
- Plaatsing led-verlichting en zonnewering;
- Isolatie van bestaande muren en ramen in gebouw P + bouw extra verdiepingen naar hedendaagse energienormen.

Geluid

De lesactiviteiten gaan door tijdens de dagperiode. 's Avonds en in het weekend gingen er voorheen sportactiviteiten door in de sporthal, maar de sporthal wordt niet meer voor dergelijke activiteiten gebruikt.

Alle activiteiten gaan door binnen de gebouwen.

Volgende geluids-/trillingsbronnen zijn op de campus aanwezig:

- koelinstallaties, compressoren en airco's;
- hout- en metaalbewerking;
- transportbewegingen.

De hout- en metaalbewerking staan inpandig. Er worden geen veranderingen aan deze IIOA aangevraagd.

De buitenunits van de koelinstallaties staan samen met de ventilatoren op het dak opgesteld of staan inpandig. De bestaande ventilatoren en koelgroepen zijn op geluiddempende blokken geplaatst.

De buitenunit van de bijkomende koelinstallatie van gebouw P zal op het dak worden geplaatst. Ook deze buitenunit dient op geluiddempende blokken te worden geplaatst. De buitenunit zal zich op meer dan 50 m van de dichtstbij gelegen bewoning situeren. Er is nog geen technische fiche van de nieuwe koelinstallatie beschikbaar. Het specifiek geluid van alle geluidsbronnen samen dient steeds te voldoen aan de toepasselijke richtwaarden voor geluid conform bijlage 4.5.4 en beslissingsschema 4.5.6.1. van VLAREM II.

Er werden tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren omtrent geluidshinder ingediend. Ook het college van burgemeester en schepenen vermeldt geen klachten omtrent geluidshinder in haar advies.

Mogelijke geluidsbronnen tijdens de werf betreffen het werfverkeer en de werfmachines. Rekening houdend met artikel 4.5.1.1 §2 van VLAREM II zijn geen geluidsnormen van toepassing tijdens de eigenlijke bouw-, sloop of wegenwerken. Om hinder te beperken dienen volgende, milderende maatregelen genomen te worden:

- geen werkzaamheden voorzien tussen 19u 's avonds en 7u 's morgens;
- gebruik maken van de meest geluidsarme machines en technieken;
- luidruchtige machines afgeschermd opstellen.

Lucht

De niet-geleide emissies zijn de verkeersemissies. Op het terrein zijn deze in hoofdzaak beperkt tot de interne verkeersbewegingen en het aan- en afrijden van de vrachtwagens. Deze hoeveelheid niet-geleide emissies is zeer beperkt en wijzigen niet ten opzichte van de vergunde toestand aangezien het personeel en studentenaantal onveranderd blijft.

Op het terrein worden er geen stuivende stoffen opgeslagen.

De activiteiten brengen geen geurhinder met zich mee

De procesemissies zijn afkomstig van de afzuiginstallaties die voorzien zijn in de productmagazijnen, de afvallokalen, de labo's en de werkplaatsen. De afzuiginstallaties van de labo's zijn voorzien van de noodzakelijke filters waarbij preventief onderhoud de goede werking van deze filters moet verzekeren. De stofafzuigingen in de werkplaatsen zijn voorzien van stoffilters.

Tijdens de sloop- en bouwfase kunnen stofemissies optreden. Conform hoofdstukken 6.4 en 6.12 van VLAREM II dienen maatregelen m.b.t. de beheersing van (asbest)stofemissies tijdens bouw, sloop, en infrastructuurwerken te worden genomen.

Stookinstallaties

Met huidige aanvraag wordt een uitbreiding van het totaal vermogen van de stookinstallaties met 717 kW aangevraagd. Het betreft een regularisatie van de bestaande toestand.

5 stookketels in de gebouwen H, I en J met een totaal vermogen van 519 kW behoren niet langer tot de inrichting van Odisee maar van de KULeuven.

De stookketels in gebouw E met een totaal vermogen van 522 kW werden vervangen door 2 stookketels met een totaal vermogen van 564 kW.

De stookketels in de gebouwen B, C en D met een totaal vermogen van 654 kW werden vervangen door 2 stookketels met een totaal vermogen van 1.848 kW.

De stookinstallaties betreffen allemaal gasgestookte stookinstallaties ten behoeve van de verwarming van de gebouwen. De stookinstallaties die een thermisch vermogen hebben van meer dan 300 kW en minder dan 5 MW worden volgens de definities van VLAREM II gecatalogeerd als kleine stookinstallaties. Voor kleine stookinstallaties met een nominaal thermisch vermogen tot en met 1 MW dienen minstens om de 5 jaar de concentraties in de rookgassen van stof, zwaveldioxide, stikstofdioxide en koolmonoxide op initiatief en op kosten van de exploitant gemeten te worden door een erkend labo.

De laatste emissiemetingen van de stookinstallaties, die met huidige aanvraag worden geactualiseerd, dateren van 4 en 5 februari 2021. Het emissierapport met kenmerk R001-1478074GMS-V01-BE (Tauw), werd als bijlage aan de aanvraag toegevoegd. De emissieparameters zijn betrokken op 273 K, 1013 hPa bij 3 vol % zuurstof in de droge gassen. Hieruit blijkt dat de gevalideerde emissies voldoen aan de toepasselijke emissiegrenswaarden van art. 5.43.2.11. voor nieuwe installaties waarvoor de eerste vergunning tot exploitatie is verleend op of na 1 januari 1996 en vóór 1 januari 2005.

De overige installaties hebben een nominaal thermisch vermogen van minder dan 300 kW en vallen niet onder deze meetverplichting van VLAREM II. Voor deze branders gelden geen verplichte emissiemetingen. Wel gelden voor deze branders de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater.

Mits een regelmatige afstelling en controle van de brander is de impact van de rookgassen op de heersende luchtkwaliteit in de omgeving beperkt.

Koelinstallaties

Met huidige aanvraag wordt een bijkomende koelinstallatie met een elektrisch vermogen van 20 kW voorzien voor de koeling van het nieuwe serverlokaal in gebouw P. De buitenunit wordt op het dak geplaatst.

Het gebruikte koelgas wordt niet vermeld in het aanvraagdossier.

Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk te worden vermeden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient de voorkeur te genieten. Dit wordt als aandachtspunt opgenomen.

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

In de aanvraag wordt aangegeven dat de koelinstallaties, warmtepomp en airco's periodiek worden onderhouden door erkende koeltechnici. Koelinstallaties met meer dan 5 ton CO₂-equivalent worden jaarlijks gecontroleerd op lekken. De koelinstallatie die met dit project bijkomend zal geplaatst worden, zal worden meegenomen in het periodiek onderhoud.

Er is een logboek op de site aanwezig, periodieke lektesten worden uitgevoerd. Er worden geen relevante emissies ten gevolge van de airco's verwacht.

Veiligheid

Uit de aanvraag blijkt dat er koelvloeistof op de inrichting wordt opgeslagen in gebouw P. Volgens het uitvoeringsplan wordt deze opslag voorzien in hetzelfde lokaal als de opslag van de brandbare vloeistoffen.

De aanvraag omvat geen informatie omtrent de scheidingsafstand tussen de opslag van de oliën en de opslag van de koelvloeistof, zodat niet kan worden afgetoetst of er voldaan wordt aan de scheidingsafstanden van bijlage 5.6.1. van VLAREM II. Navraag bij de milieucoördinator van het bedrijf leert evenwel dat er geen koelvloeistof meer op het bedrijf wordt opgeslagen. Dit werd verkeerdelijk opgenomen in de toestellenlijst. Er wordt enkel machineolie in het lokaal opgeslagen. Er zijn bijgevolg geen scheidingsafstanden van toepassing voor de opslag van de brandbare vloeistoffen en gevaarlijke producten (GHS07 en GHS08).

Gelet op de locatie van de opslagplaats binnen gebouw P kan wel uit het uitvoeringsplan worden afgeleid dat de opslag van de brandbare vloeistoffen voldoet aan de scheidingsafstand van 3 m t.o.v. de limieten van de eigendom.

De opslag van de gevaarlijke gassen (in blok N) wordt niet gewijzigd met huidige aanvraag. Er wordt aangegeven dat bij de opslag van de gasflessen rekening wordt gehouden met de scheidingsafstanden.

Visueel

De inrichting beschikt al gedeeltelijk over een groenscherm en er zijn diverse groenzones op de campus aanwezig.

De aangevraagde veranderingen situeren zich binnen in de gebouwen. Enkel de bijkomende buitenunit voor de nieuwe koelinstallatie wordt op het nieuwe dak voorzien. Deze technische installatie wordt samen met de zonnepanelen achter een dakrand voorzien waardoor deze niet voor visuele hinder zal zorgen.

Motivering met betrekking tot de SH

Stedenbouwkundige basisgegevens

Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.
De bouwplaats ligt in woongebied.

Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) "Waldam", goedgekeurd bij KB van 17 januari 1983. Het aanvraagperceel is gelegen in een zone voor onderwijs.

Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) "Kerkstraat", goedgekeurd bij KB van 17 januari 1983. Het aanvraagperceel is gelegen in een zone voor onderwijs.

Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent (ABR) is van toepassing.

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Gebroeders De Smetstraat.

Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.

De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.

Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

Beschrijving omgeving en aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de technologiecampus Odisee, gelegen in de wijk Rabot, langsheen de Gebroeders de Smetstraat. Achteraan grenst de site aan de Guldenvliesstraat.

Het aanvraagperceel is bebouwd met verschillende onderwijsgebouwen rond een centraal middenplein.

De aanvraag heeft betrekking op gebouw P. Het voorste gedeelte van het gebouw wordt opgehoogd met 2 extra bouwlagen. Het gaat om een oppervlakte van 34 m op 21 m (inclusief overkraging). De nieuwe kroonlijsthoogte bedraagt 16,50 m. De optopping wordt onder plat dak gerealiseerd, waarop zonnepanelen worden aangelegd. De overkraging situeert zich 6,94 m boven het maaiveld.

De bestaande verharding en parkeerplaatsen vóór gebouw P worden verwijderd. Er worden 5 nieuwe parkeerplaatsen voor andersvaliden aangelegd, de rest wordt groen voorzien.

Daarnaast omvat de aanvraag de regularisatie van een waterdoorlatende verharding in functie van een tijdelijke fietsenstalling, links van gebouw P. Het gaat om een fietsenstalling voor 214 fietsen. De oppervlakte van de verharding bedraagt 410 m².

Er is een masterplan opgemaakt voor de technologiecampus.

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

Toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Juridische toets

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het BPA 'Waldam', zoals hoger omschreven.

De aanvraag voorziet in een optopping van gebouw P waarbij de nieuwe kroonlijsthoogte 16,50 m bedraagt, waar het BPA een maximale toegelaten bouwhoogte van 15m voorziet.

De voorschriften van een goedgekeurd BPA hebben bindende en verordenende kracht. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als

een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

De Raad heeft tevens in diverse arresten reeds geoordeeld dat een afwijking van 25 % niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het BPA en dus niet als een 'beperkte afwijking' kan beschouwd worden (arrest nr. A/2014/0164 van 4 maart 2014; arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013, ...).

De gevraagde afwijking wordt beperkt bevonden en is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het betreft een afwijking van 1,50 m. De gehanteerde verdiepingshoogtes in het BPA zijn niet meer afgestemd op de hedendaagse noodzakelijke bouwhoogtes van les- en labogebouwen, waarbij uitgegaan wordt van een minimum bruto hoogte van 4,20 m per bouwlaag.

Daarnaast bevindt het gebouw (deel waar de optopping is voorzien) zich centraal op de campus, op voldoende afstand van de perceelsgrenzen waardoor de beperkte meerhoogte geen negatieve impact heeft op de aanpalende burelen en directe omgeving. Het ontwerp komt bovendien overeen met hetgeen in het masterplan is opgenomen, na verdere realisatie van het masterplan zullen ook aanpalende onderwijsgebouwen een gelijkaardige bouwhoogte hebben.

Door in de hoogte te verdichten, kan tenslotte verder ingezet worden op ontharding en vergroening van de site, hetgeen positief is.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het ABR van stad Gent.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Gebroeders de Smetstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Goede ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het bedrijf met zijn onmiddellijke omgeving dient naast de louter planologische aspecten ook rekening gehouden te worden met de bespreking van de milieuhygiënische aspecten. Deze werden hierboven besproken.

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

- 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*
- 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:*
 - a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;*
 - b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*
 - 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
 - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;*
- 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of*

die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Het BPA bevat gedetailleerde voorschriften i.v.m. de relevante criteria inzake de goede ruimtelijke ordening, zoals de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen,

De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en regelen relevante zaken zoals de bouwdiepte, afmetingen, inplanting, functie van de gebouwen,

Artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO stelt dat in dat geval het BPA de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeeft, zodat de vergunningverlenende overheid zich dan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag beperken tot een toetsing aan deze voorschriften (RvVb 12 januari 2016, nr. A/1516/0437; RvVb 1 maart 2016, nr. A/1516/0718). Enkel de afwijkingen op de voorschriften van het BPA moeten dan nog aan de goede ruimtelijke ordening worden getoetst.

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen en optoppen van een les- en labogebouw op de Odisee onderwijssite langs de Gebroeders de Smetstraat. Voor de site werd een masterplan opgemaakt en goedgekeurd in 2022. De aanvraag is in overeenstemming met dit masterplan.

Het nieuwe volume past zich in binnen de onderwijssite en kent een architecturaal krachtige vormgeving, waarbij de relatie met de buitenomgeving wordt versterkt. Zowel bouwhoogte als bouwdiepte zijn ruimtelijk inpasbaar. Door in de hoogte te bouwen, kan de site verder onthard en vergroend worden, hetgeen positief is.

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.

Biologische waarderingskaart

De bouwplaats wordt volgens de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Dit komt overeen met de ter plaatse vastgestelde bevindingen waarbij geen bijzondere biologische waarden werden waargenomen binnen de bouwzone. Het betreft een bouwplaats zonder bijzondere natuurwaarden. Gelet op de ligging van de bouwplaats nauw aansluitend en binnen een gevormde bedrijfssite en de aard en omvang van de werken dient besloten dat geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is.

Wat betreft indirecte effecten wordt volgens de biologische waarderingskaart in de omgeving van de bouwplaats op de inrichting zelf een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (park) waargenomen. Daarnaast worden de waterloop 'Coupure' en de bijhorende bermen als biologisch waardevol gekarteerd. Gelet op het voorwerp van de aanvraag kan er kan redelijkerwijze vermoed worden dat de aanvraag geen natuurelementen in de onmiddellijke omgeving zal vernietigen of ernstig zal beschadigen.

Impact op SBZ en VEN-gebieden

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 4,1 km ten zuidoosten van de SBZ (speciale beschermingszone)

'Habitatrichtlijngebied: BE2300005 Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'. Het dichtstbij zijnde Vogelrichtlijngebied ligt op meer dan 18 km. Overeenkomstig de afbakening van de VEN-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 1,4 km van het VEN-gebied 'De Vallei van de Benedenleie

Effect van de stikstofemissies (verzuring en vermesting)

T.g.v. voorliggend project wijzigt de stikstofimpact tijdens de exploitatiefase, alsook tijdens de aanlegfase. Tijdens de uitvoering van de werken kunnen nl. stikstofemissies vrijkomen ten gevolge van het werfverkeer en eventueel een of meerdere stationaire bronnen van stikstofoxiden. Tijdens de exploitatie wijzigt de stikstofemissie van de stookinstallaties omwille van de aangevraagde uitbreiding. De stikstofemissies van het verkeer tijdens de exploitatiefase wijzigt niet t.o.v. de vergunde toestand.

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Het beoordelingskader voor stationaire bronnen van stikstofoxiden is van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Voor de toepassing van het beoordelingskader dient het geheel van de stikstofdepositie van de al vergunde IIOA én de stikstofdepositie van de verandering in rekening worden gebracht.

De berekening van de impactscore moet daarvoor gebeuren met de laatste versie van de impactscoretool. Op die manier wordt nog steeds voldaan aan de vereisten van artikel 3 van het Stikstofdecreet.

Deze berekening werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. Volgende bronnen werden meegenomen: stookinstallaties, mobiliteit. Gezien de hogeschool tijdens de werken open blijft, werden de verkeersbewegingen tijdens de aanlegfase samen geteld met deze tijdens de exploitatiefase.

Bij een worst-case inschatting van de voertuigbewegingen en bij een kritische drempelwaarde van 6 en een afstand van 2 km t.o.v. het SBZ (in realiteit ligt het SBZ op ca. 4,1 km van de inrichting en heeft deze een hogere kritische depositiewaarde) bedragen het aantal voertuigbewegingen van lichte en zware voertuigen respectievelijk 1,07 % en 0,2 % van de cijfers uit de VITO-tabellen 3 en 4 (studie 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer').

De impactscore voor de stookinstallaties bedraagt 0 %.

Gezien $1,07\% + 0,2\% + 0\% = 1,27 < 100\%$ kan worden geconcludeerd dat de impactscore van het project lager is dan 1 % waardoor een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via de lucht niet nodig zijn.

Er is geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

Een Vlaams ecologisch netwerk is dichterbij de inrichting gelegen dan de SBZ-H. Gelet op de afstand van de inrichting tot het dichtstbijzijnde VEN-gebied, kan in alle redelijkheid worden verwacht dat het project niet zal leiden tot onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuurwaarden in het VEN-gebied, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

Conclusie

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

Watertoets

Het aanvraagperceel is deels gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied B – kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering. Er dienen geen compenserende maatregelen te worden genomen, aangezien de bebouwde/verharde oppervlakte niet toeneemt.

Met betrekking tot de overstromingsrisico's als gevolg van de stedenbouwkundige handelingen werd advies van de waterbeheerder gevraagd. De Vlaamse Waterweg nv gaf op 5 december 2024 te kennen geen advies te kunnen uitbrengen. Ook de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen gaf via een bericht van 17 oktober 2024 mee geen advies uit te brengen.

Er wordt voldaan 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. De nieuwe dakoppervlakte wordt aangesloten op de bestaande hemelwaterput met overloop naar een bovengrondse infiltratievoorziening met een inhoud van 6800 liter en een oppervlakte van 30m². Hergebruik van regenwater dient te worden voorzien, volgens het plan 'kelder' is een hergebruik voorzien van ca. 26.000 liter per maand.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het ABR van stad Gent. Het verharden van oppervlaktes wordt beperkt tot wat strikt noodzakelijk is en waar mogelijk waterdoorlatend uitgevoerd. Met voorliggende aanvraag wordt de site verder onthard en vergroend.

Volgens het ABR dienen nieuwe platte daken als groendak te worden aangelegd, tenzij de volledige dakoppervlakte wordt ingenomen door energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of collectoren. Aanvrager geeft aan dat het platte dak volledig zal worden voorzien van zonnepanelen.

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

Mobiliteit

Het masterplan voorziet hoeveel auto- en fietsparkeerplaatsen op de volledige site dienen te worden voorzien, gebaseerd op de parkeerrichtlijnen van de stad Gent.

Fietsparkeerplaatsen

De tijdelijke fietsenstalling biedt plaats aan 212 parkeerplaatsen, dit is ca. 14 parkeerplaatsen minder dan volgens de parkeerrichtlijnen vereist. In de nota wordt gesteld dat er 38 extra fietsparkeerplaatsen op andere locatie binnen de site werden gerealiseerd, waardoor het totaal van 212 parkeerplaatsen volstaat.

De fietsenstalling wordt tijdelijk aangevraagd voor een periode van 10 jaar (tot 2034). Bedoeling is om bij andere bouwprojecten op de site wordt voorzien in een in pandige fietsenstalling.

Autoparkeerplaatsen

Er worden geen bijkomende autoparkeerplaatsen voorzien. De 5 mindervalidenparkeerplaatsen worden op een andere locatie bij de ingang van gebouw P ingeplant.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

In het bijzonder moeten de brandweervooraarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Centrum van 27 november 2024, met referentie: referentie 034300-061/SP/2024, strikt worden nageleefd. De gestelde voorwaarden in het advies hebben enkel betrekking op brandtechnische maatregelen die geen invloed hebben op het stedenbouwkundig aspect van het dossier.

Termijn

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningendecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur tenzij conform artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningendecreet in afwijking hiervan nog een beperkte termijn kan toegestaan worden.

Conform artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningendecreet wordt de vergunning voor de IIOA beperkt tot en met 31 maart 2030, dit is de einddatum van de lopende vergunningen, en wordt de vergunning voor de fietsenstalling beperkt tot en met 31 december 2034 (beperkte termijn van 10 jaar).

Conclusie

Het gevraagde project is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Bijgevolg kan de gevraagde vergunning worden verleend.

Besluit

Artikel 1.

§1. Aan VZW Odisee, Warmoesberg 26 te 1000 Brussel, wordt de **vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Gebroeders De Smetstraat 1, 9000 Gent, op de percelen kadastraal bekend onder GENT 15 AFD, sectie F, nrs. 3719/A/3, 3719/B/3, 3719/C/3, 3719/D/3, 3719/E/3, 3719/F/3, 3719/G/3, 3719/H/3, 3719/K/3, 3719/L/3 en 3719/M/3, voor de volgende **ingedeelde inrichtingen of activiteiten** (IIOA):

Het veranderen van een onderwijsinstelling, omvattende:

- *de uitbreiding van/met:*
- het vermogen van de koelinstallaties met 20 kW door de plaatsing van een nieuwe koelinstallatie in het nieuwe serverlokaal;

- het totaal thermisch vermogen van de stookinstallaties met 717 kW door het schrappen van de stookinstallaties in de gebouwen aan de Bargiekaai (- 519 kW) en de regularisatie van de vermogens van de stookinstallaties in gebouwen B en E (+ 1.236 kW);
- *de herrubricering van de opslag van gevaarlijke producten (incl. verdeelslangen, brandbare vloeistoffen, ed.) overeenkomstig de CLP-verordening*

Volgende rubrieken zijn van toepassing op de verandering:

16.3.2°b) (2)

de uitbreiding van het vergund vermogen van de koelinstallaties met 20 kW tot maximaal 320 kW door de plaatsing van een extra airco voor een nieuw serverlokaal in gebouw P.

43.1.3° (1)

de uitbreiding van het totaal thermisch ingangsvermogen met 717 kW tot maximaal 6.487 kW door het schrappen van de stookketels van de gebouwen aan de Bargiekaai en de regularisatie van de stookketels in gebouw E en B.

Met deze verandering is de globaal vergunde toestand:

3.2.2°a) (3)

het lozen van maximaal 11.000 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering.

3.4.2° (2)

het lozen van maximaal 5 m³/u, 30 m³/dag en 2.250 m³/jaar bedrijfsafvalwater dat gevaarlijke stoffen bevat in concentraties hoger dan de geldende milieukwaliteitsnormen afkomstig van diverse labo's (waaronder brouwerijlabo).

6.4.1° (3)

de opslag van maximaal 1.000 liter brandbare vloeistoffen, in verplaatsbare recipiënten, zijnde machineolie in vaten van maximaal 60 liter.

10.1.1°b) (3)

een bierbrouwerij met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 60 kW.

15.1.1° (3)

een stelplaats voor 5 bedrijfsvoertuigen of aanhangwagens.

16.3.2°b) (2)

diverse koelinstallaties, compressoren en airco's met een totaal geïnstalleerd vermogen van 320 kW, zijnde

- compressor van 12 kW in gebouw M;
- 2 compressoren met een totaal vermogen van 15 kW in gebouwen G en P;
- airco's met een totaal vermogen van 19,49 kW in gebouw A;
- airco's en koelinstallaties met een totaal vermogen van 12,04 kW in gebouw B;
- koelinstallaties en airco's met een totaal vermogen van 4,7 kW in gebouw G;
- airco's met een totaal vermogen van 28,2 kW in gebouw P;
- koelinstallaties met een totaal vermogen van 163 kW in gebouwen L en M
- kleine huishoudelijke frigo's en diepvriezers, verspreid over de campus, met een totaal vermogen van 66 kW.

17.1.2.1.2° (2)

de opslag van maximaal 2.750 liter gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten van 50 liter, zijnde:

- 250 liter zuurstofgas;

- 100 liter waterstofgas;
- 250 liter acetyleen;
- 100 liter propaan;
- 700 liter perslucht;
- 200 liter stikstofgas;
- 50 liter helium;
- 200 liter argon;
- 50 liter lachgas;
- 150 liter menggas (Ar/CO₂);
- 100 liter koolstofdioxide;
- 12 lege recipiënten met een totale inhoud van 600 liter.

17.4. (3)

de opslag van maximaal 4.000 kg/l gevaarlijke stoffen in verplaatsbare kleine verpakkingen van maximaal 30 l/kg.

19.3.1°b) (3)

diverse toestellen voor het bewerken van hout met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5,6 kW.

24.1. (3)

37 labo's die enige biologische of scheikundige, minerale of organische bedrijvigheid uitoefenen met het oog op opzoeken, proeven, analyses, toepassing of ontwikkeling van producten, kwaliteitscontrole op producten, of met een didactisch doel, die door hun afvalwater een hoeveelheid gevaarlijke stoffen lozen per maand en per stof die opgenomen is in lijst I van bijlage 2C.

29.5.2.2°b) (2)

diverse metaalbewerking met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 650 kW.

30.3.a) (3)

een mortelcentrale met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 9,5 kW.

39.1.1° (3)

een stoomgenerator met een waterinhoud van 36 liter.

43.1.3° (1)

diverse stookinstallaties op aardgas met een totaal thermisch ingangsvermogen van 6.487 kW, zijnde:

- stookketel van 261 kW voor de verwarming van de auditoria;
- 2 stookketels van 282 kW voor de verwarming van gebouw E;
- 2 stookketels van 924 kW voor de verwarming van gebouwen B, C en D;
- stookketel van 263 kW voor de verwarming van gebouw A;
- 2 stookketels van 256 kW voor de verwarming van gebouw G;
- stookketel van 78 kW voor de verwarming van de Galvanolijs;
- 2 stookketels van 71 kW voor de verwarming van de sporthal;
- 2 stookketels van 55,5 kW voor de verwarming van de cafetaria van de sporthal;
- 3 stookketels van 28 kW, 1 stookketel van 26 kW en 2 stookketels van 23 kW voor de verwarming van de douches en het sanitair water in de douches;
- 2 stookketels van 700 kW voor de verwarming van gebouwen L, M en N;
- stoominstallatie van 232 kW voor de gebouwen L, M en N;
- 2 stookketels van 450 kW voor de verwarming van gebouw P;
- stookketel van 20 kW voor de productie van sanitair water in het EM-gebouw.

51.1.2° (1)

een inrichting voor het kweken, opslaan, transporteren en/of vernietigen van GGO's van maximaal risiconiveau 2 met een totale oppervlakte van 800 m².

51.2.1° (1)

een inrichting voor het kweken, opslaan, transporteren en/of vernietigen van pathogene organismen van maximaal risiconiveau 2 met een totale oppervlakte van 907 m².

§2. Aan VZW Odisee, Warmoesberg 26 te 1000 Brussel, wordt **de vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Gebroeders De Smetstraat 1, 9000 Gent, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 15 AFD, sectie F, nr. 3719/H/3, voor de volgende **stedenbouwkundige handelingen** (SH):

- Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden: optopping gebouw P;
- Nieuwbouw of aanleggen: regularisatie bestaande verharding;
- Verbouwen/wijzigen infrastructuur: ontharden en vergroenen aan gebouw P;
- Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen: aanleg wadi.

Artikel 2.

§1. De vergunning voor de IIOA, vermeld onder artikel 1, §1 wordt verleend voor een termijn tot en met 31 maart 2030, vanaf de datum van dit besluit.

§2. De vergunning voor de SH, vermeld onder artikel 1, §2 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit, met uitzondering van de fietsenstalling, die wordt vergund voor een beperkte termijn van 10 jaar (tot en met 31 december 2034).

Artikel 3.

Deze omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

§1. Milieuvoorwaarden

A. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in VLAREM II. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van VLAREM II is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

B. Bijzondere milieuvoorwaarden m.b.t. de verandering

1. Opslag van afvalstoffen

- a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.

- b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.
- c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

2. **Geluid**

- a) Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..
- b) Om hinder tijdens de werf te beperken dienen volgende, milderende maatregelen genomen te worden:
 - geen werkzaamheden voorzien tussen 19u 's avonds en 7u 's morgens;
 - gebruik maken van de meest geluidsarme machines en technieken;
 - luidruchtige machines afgeschermd opstellen.
- c) Ook de buitenunit van de nieuwe koelinstallatie op het dak van gebouw P dient op geluiddempende blokken te worden geplaatst.

C. Geactualiseerde bijzondere voorwaarden die van toepassing blijven (cfr. art. 48, §2., 3° van het Omgevingsvergunningsbesluit)

De actualisatie van de bijzondere milieuvorwaarden zal gebeuren vanaf het verlenen van de vergunning voor onbepaalde duur. De in de lopende vergunningen opgelegde bijzondere milieuvorwaarden blijven onverminderd van toepassing.

§2. Stedenbouwkundige voorwaarden

1. De aanleg van de verharding van de fietsenberging wordt op deze locatie toegestaan voor een termijn van 10 jaar. Vóór het beëindigen van de termijn van 10 jaar moet een permanente oplossing gezocht worden voor het plaatsen van de fietsenberging conform het masterplan.
2. 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-/overstorkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.
3. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.
4. De uitzondering op het plaatsen van een groendak kan toegestaan worden indien de volledige dakoppervlakte ingenomen wordt door energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of collectoren.
5. 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 (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 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.

- 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.
 - 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 rioleringssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringssystemen).

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/richtlijnegeurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.
- Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.
- 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
- Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.
6. De aandachtspunten opgenomen in het advies van het CBS van Gent van 6 december 2024 dienen te worden nageleefd.
 7. De voorwaarden van de brandweer in haar advies van 29 november 2024 dienen te worden nageleefd.
 8. Gezien de hoge onthaalcapaciteit van het gebouw en zijn optopping, heeft de commissie beslist dat er in het gebouw en de optopping ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn. De veiligheidscommissie herinnert er aan dat ook de beslissing van dossier OMV_2023135262/VCA_2023010001 nog steeds dient gerespecteerd te blijven te worden uitgevoerd! In deze was de beslissing *“Gezien het nieuwe onderwijsgebouw binnen meerdere criteria valt, heeft de commissie beslist dat er in het volledige nieuwe onderwijsgebouw op alle niveaus ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn. De studentenhuysvesting valt buiten de criteria, voor de studentenhuysvesting is er dus geen verplichting tot indoordekking.”*

Artikel 4.

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

- Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk te worden vermeden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient de voorkeur te genieten
- De airco's dienen het voorwerp uit te maken van een regelmatige keuring overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit van 10 februari 2011 tot vaststelling van de frequentie en de elementen van de keuring van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW in gebouwen.
- De stookinstallaties met een nominaal thermisch vermogen van minder dan 300 kW dienen onderhouden te worden conform de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater.
- 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 de Hulpverleningszone Centrum, met referentie 034300-061/SP/2024, nageleefd worden.

Artikel 5.

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

Artikel 6.

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Artikel 7.

Deze omgevingsvergunning is uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 8.

Uw persoonsgegevens worden verzameld met het oog op de uitwerking van de databank. Deze gegevens worden opgeslagen in één of meer bestanden. Uw gegevens kunnen zich bevinden in provinciale, gemeentelijke en gewestelijke databanken. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor beleidsonderbouwende doeleinden.

Overeenkomstig de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer hebt U het recht kennis te nemen van uw gegevens of ze te laten verbeteren. Hiervoor richt U een brief, met kopie van uw identiteitskaart naar het Provinciebestuur.

Artikel 9.

Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Decreet Omgevingsvergunning en artikel 73 en volgende van het Besluit Omgevingsvergunning en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks (100 euro op de rekening van het Omgevingsfonds (BE04 3751 1109 9031) met als referentie “beroep omgevingsvergunning (*eventueel OMV_ nummer*)”, beroep worden ingediend bij de Vlaamse Regering, vertegenwoordigd en per adres van Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en – projecten (GOP) - Directie Omgevingsprojecten, Koning Albert II-laan 20, bus 8, 1000 Brussel of via www.omgevingsloket.be.

Hieronder vindt u een uittreksel uit de toepasselijke wetgeving met de verwijzing naar de na te leven modaliteiten en termijnen.

Beroepsmodaliteiten in geval van administratief beroep bij de minister

Uittreksel uit het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014

HOOFDSTUK 1 Inleidende bepalingen

Afdeling 1 Toepassingsgebied en definities

Artikel 2.

In dit decreet wordt verstaan onder:

1° betrokken publiek: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon alsook elke vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid die gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende is bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden waarbij niet-gouvernementele organisaties die zich voor milieubescherming inzetten, geacht worden belanghebbende te zijn;

2° beveiligde zending: een van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven;
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs;
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

(...)

HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Artikel 52.

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde.

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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.

Afdeling 2 Beroepsprocedure

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 56.

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

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57.

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

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

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

Art. 57/1.

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandels-activiteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58.

Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegegeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

1° de beroepsindiener;

2° de vergunningsaanvrager;

3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

4° het college van burgemeester en schepenen.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Afdeling 2 De gewone vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg

Onderafdeling 1 Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek

Artikel 73.

Een beroep tegen een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing wordt ingediend conform artikel 56 van het decreet van 25 april 2014.

Analoge beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg worden ingediend op het adres van het Departement Omgeving.

Artikel 74.

§ 1. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid :

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° minstens een van de volgende elementen 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.

§ 2. 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 veertien 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.

§ 3. De overheid die de bestreden beslissing in eerste administratieve aanleg heeft genomen, stelt het vergunningsdossier ter beschikking van de overheid die in laatste administratieve aanleg bevoegd is voor het beroep tegen de bestreden beslissing, onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, conform artikel 56, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter