



---

**2024\_CBS\_11538 OMV\_2024026497 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een onderwijsinrichting (IIOA + SH) - met openbaar onderzoek - Gebroeders De Smetstraat, 9000 Gent - Advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 december 2024

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

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

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Tine Heyse

**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 voorwaardelijk gunstig advies.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Odisee VZW met als contactadres Warmoesberg 26, 1000 Brussel heeft een aanvraag (OMV\_2024026497) ingediend bij de deputatie op 8 juli 2024.

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

- Onderwerp: het veranderen van een onderwijsinrichting (IIOA + SH)
- Adres: Gebroeders De Smetstraat 1 en 1A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nrs. 3719C3, 3719K3, 3719D3, 3719G3, 3719A3, 3719H3, 3719F3, 3719E3, 3719M3, 3719L3 en 3719B3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 oktober 2024.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 16 oktober 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 november 2024.

## 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***

Voorliggende aanvraag betreft de verbouwing van een bestaand les- en labogebouw (gebouw P) op de 'Technologiecampus Bargiekaai Gent' en het optoppen van dit gebouw met twee bouwlagen.

De campus is gelegen in het noordwesten van het Gentse stadscentrum en maakt deel uit van de Rabotwijk. De campus strekt zich uit tussen de Gebroeders De Smetstraat en de Bargiekaai, op een honderdtal meter van de Coupure. Op heden omvat de campus zowel onderwijsgebouwen aan de kant van de Gebroeders De Smetstraat als langs de Bargiekaai, waar de campus in twee wordt verdeeld door de Guldenvliesstraat/Madeleine Schauvliegestraat.

*Voor de volledige campus werd een masterplan uitgewerkt en goedgekeurd. Het masterplan is de basis voor de toekomstige ontwikkeling van de campus in het stedelijk weefsel en zal als kader gehanteerd worden bij latere omgevingsvergunningsaanvragen. Het masterplan werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 6 oktober 2022.*

#### Voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag omvat volgende werken:

- De verbouwing van het bestaand les- en labogebouw (gebouw P) op de Technologiecampus Gent: De gevels van het gebouw ter hoogte van de gelijkvloerse en eerste verdieping (enkel de zone waarop het nieuwbouwwolume wordt voorzien) worden aangepast. Er wordt nieuwe gevelbekleding aangebracht: vooraan wordt deze voorzien van beplating in een witte kleur. Aan de zijgevels wordt deze voorzien van puntprofielplaat in een grijze tint. Verder worden de raamopeningen gewijzigd. Deze worden voornamelijk vergroot zodat het contact tussen de binnen ruimtes en de omgeving meer aanwezig is.
- Bovenop het bestaand les- en labogebouw (gebouw P) worden twee bouwlagen toegevoegd. Hiermee bedraagt de nieuwe kroonlijsthoogte 16,50m (gemeten vanaf de nulpas). De bouwdiepte van het nieuwe volume bedraagt 20,65m. Het bouwvolume wordt afgewerkt met een plat dak. Aan de noordgevel wordt het volume uitkragend voorzien met ca. 2,29m over de volledige gevelbreedte in een golvende beweging. Bovenop het plat dak worden zonnepanelen geplaatst.  
De publiek toegankelijke oppervlakte van het volledige gebouw bedraagt 4.832m<sup>2</sup>. Het aantal leslokalen wordt door de gevraagde werken verhoogd van 10 naar 19 lokalen.  
De nieuwe gevels op de tweede en derde verdieping worden afgewerkt in aluminium beplating in een grijze tint en geperforeerd puntprofielplaat in een grijze tint.

- De aanvraag omvat alsook omgevingswerken: Rondom het gebouw wordt bestaande verharding weggenomen en als groenzones aangelegd. De bestaande mindervalide parking voor het plaatsen van 5 wagens wordt verplaatst en aangelegd in niet-waterdoorlatende klinkerverharding. De bestaande oppervlakte verharding bedraagt 292m<sup>2</sup> en de nieuwe oppervlakte bedraagt 112m<sup>2</sup>.
- Er wordt een regularisatie aangevraagd voor het aanleggen van waterdoorlatende verharding (410m<sup>2</sup>) in functie van het plaatsen van een tijdelijke fietsenstalling (voor het stallen van zo'n 214 fietsen).
- Tot slot wordt een wadi (van 30m<sup>2</sup>) aangelegd als infiltratievoorziening en wordt de riolering beperkt aangepast buiten het gebouw.

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

Het betreft het veranderen van een onderwijsinrichting.

Met voorliggende aanvraag beoogt de exploitant een verandering van de vergunning door wijziging en uitbreiding. Concreet worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Toevoeging van koelinstallaties serverlokaal (rubriek 16.3.2.b)
- De opslag van gevaarlijke producten in verpakkingseenheden groter dan 30 liter zijn niet langer aanwezig (rubrieken 17.3.2.2.1.b, 17.3.3.1.b, 17.3.4.2.b)
- De sportzaal wordt niet langer als sportzaal benut (rubriek 32.2.1)
- Het vergund thermisch vermogen van de stookinstallaties van de gebouwen B en E stroken niet met de bestaande toestand. Met deze aanvraag worden de correcte thermische vermogens ervan aangevraagd (rubriek 43.1.3)
- Het totaal thermisch vermogen van de noodgroepen bedraagt minder dan 1 MW en het individueel vermogen van de transformatoren minder dan 1.000 kVA waardoor deze niet langer ingedeeld zijn (rubrieken 31.1.1.b en 12.2.1).
- Herbenoeming percelen milieutechnische eenheid
  - o De percelen aan de Bargiekaai (F3677I, F3677E, F3677H, F3677G, F3677F, F3685D2) behoren niet langer tot de MTE van Odisee en worden met voorliggende aanvraag bijgevolg geschrapt. De IIOA van deze percelen zijn opgenomen in de vergunning van KULeuven (OMV\_2022135262).
- Schrappen van de drukdienst (rubriek 11) omwille van schrappen percelen Bargiekaai uit de vergunning.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW)   Extra airco voor server gebouw P   klasse 2   <b>Verandering</b>	20 kW
43.1.3°	stookinstallaties meer dan 5000 kW   verwijdering stookketels Bargiekaai + regularisatie stookketels gebouw E en B   klasse 1   <b>Verandering</b>	717 kW

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

3.4.2° | Lozen van max. 5 m<sup>3</sup>/u, 30 m<sup>3</sup>/dag en 2.250 m<sup>3</sup>/jaar bedrijfsafvalwater dat gevaarlijke stoffen bevat in concentraties hoger dan de geldende milieukwaliteitsnormen afkomstig van diverse labo's (waaronder brouwerijlabo) | 5 m<sup>3</sup>/uur

6.4.1° | Opslag van maximaal 1.000 l brandbare vloeistoffen in verplaatsbare recipiënten | 1000 liter  
10.1.1°b) | Bierbrouwerij met geïnstalleerde totale drijfkracht van 60 kW | 60 kW  
15.1.1° | Stallen van 5 bedrijfsvoertuigen | 5 voertuigen  
17.1.2.1.2° | De opslag van 2.750 l gassen in verplaatsbare recipiënten | 2750 liter  
17.4. | Opslag van 4.000 kg/l gevaarlijke stoffen in verplaatsbare recipiënten van maximaal 30 l/kg | 4000 liter  
19.3.1°b) | Diverse toestellen voor het bewaren van hout met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5,6 kW | 5,6 kW  
24.1. | 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. | 37 labo's  
29.5.2.2°b) | Diverse metaalbewerking met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 650 kW | 650 kW  
30.3.a) | Mortelcentrale met een geïnstalleerde drijfkracht van 9,5 kW | 9,5 kW  
39.1.1° | een stoomgenerator met een waterinhoud van 36 l | 36 liter  
51.1.2° | Inrichting voor het kweken, opslaan, transporteren en/of vernietigen van GGO's van maximaal risiconiveau 2 met een totale oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> | 800 m<sup>2</sup>  
51.2.1° | Inrichting voor het kweken, opslaan, transporteren en/of vernietigen van pathogene organismen van maximaal risiconiveau 2 met een totale oppervlakte van 907 m<sup>2</sup> | 907 m<sup>2</sup>

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

11.1.1°b) | Diverse kopieermachines en aanhorigheden met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 20 kW | 20 kW  
12.2.1° | 3 oliegekoelde transformatoren met een individueel nominaal vermogen van elk 630 kVA | 630 kVA  
17.3.2.2.1°b) | De opslag van 400 kg zeer giftige, giftige en/of ontplofbare stoffen in verplaatsbare recipiënten | 400 kg  
17.3.3.1°b) | De opslag van 400 kg oxiderende, schadelijke, corrosieve en irriterende stoffen in verplaatsbare recipiënten | 400 kg  
17.3.4.2°b) | De opslag van 1.400 l zeer licht ontvlambare en licht ontvlambare vloeistoffen in verplaatsbare recipiënten | 1400 l  
31.1.1°b) | Noodstroomgroep met nominaal vermogen van 10 en 50 kW | 60 kW  
32.2.1° | Sportzaal met oppervlakte van 1.561 m<sup>2</sup> | 1 zaal

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

\* Op 05/08/2022 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het exploiteren van een telenet zendinstallatie (ov5010b) voor mobiele telecommunicatie. (OMV\_2022091793)

\* Op 15/09/2022 werd een aktenaam afgeleverd voor het veranderen door vernieuwen batterijen van een telenet zendinstallatie (ov5010b) voor mobiele telecommunicatie. (OMV\_2022115282)

\* Op 15/06/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het realiseren van een nieuw onderwijsgebouw, studentenhuysvesting en buurtpark. (OMV\_2022135262)

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- \* Op 02/10/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een schoolgebouw na de sloping van constructies en de rooiing van bomen. (2003/448)
- \* Op 23/12/2004 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een schoolgebouw (labo's mechanica). (2004/846)
- \* Op 03/02/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de inrichting van (tijdelijke) parkeerplaatsen en de oprichting van fietsenstallingen op een hogeschoolcampus. (2004/842)
- \* Op 06/07/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een schoolgebouw ( labo's mechanica). (2006/292)
- \* Op 24/01/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van verlichte letters op het dak van een schoolgebouw. (2007/941)
- \* Op 17/07/2008 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 24/07/2008 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 m<sup>2</sup> aankondigingsbord. (2008/595)
- \* Op 11/09/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren van de gevels van het administratief gebouw blok a (gevelbekleding, sierpleister, nieuwe inkom). (2008/772)
- \* Op 30/10/2008 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 08/01/2009 werd een weigering afgeleverd voor het tijdelijk plaatsen van een aanvullende werfafsluiting en het omvormen van het bestaande 36m<sup>2</sup> aankondigingsbord naar één van 17m<sup>2</sup> (backlight). (2008/1200)
- \* Op 03/12/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een schoolgebouw (labo's bouwkunde). (2009/979)
- \* Op 16/04/2015 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 20/08/2015 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 30/06/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de tijdelijke plaatsing van 15 containerklassen op het parkeerterrein en het tijdelijk plaatsen van 1 containerklas (36 m<sup>2</sup>) op de speelplaats. (2016/07062)

#### Stedenbouwkundige attesten

\* Op 10/11/1999 werd een positief attest afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met auditoria, opleidingslokalen en kantoren. (1999/80040)

#### Milieuvergunningen

\* Op 01/04/2010 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het verder exploiteren van een onderwijsinrichting voor een termijn tot en met 31/03/2030.

\* Op 04/12/2014 werd door de deputatie akte genomen van de melding van overname van een onderwijsinrichting op naam van Katholieke Hogeschool Sint-Lieven door Odisee vzw.

\* Op 10/03/2016 werd door de deputatie akte genomen 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.

\* Op 08/06/2017 werd door de deputatie een vergunning verleend voor het veranderen van een onderwijsinrichting.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

### **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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg WALDAM, goedgekeurd op 17 januari 1983, en is bestemd als zone voor onderwijs.

**De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg WALDAM.**

#### **BOUWHOOGTE**

De maximaal toegelaten bouwhoogte volgens de voorschriften bedraagt 15meter. Op voorliggende plannen wordt het schoolgebouw uitgebreid met twee verdiepingen waarbij de nieuwe kroonlijsthoogte wordt voorzien tot 16,50m.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. **De afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aanvaardbaar om volgende redenen:**

## BOUWHOOGTE

In het ontwerp bedraagt de totale kroonlijsthoogte van het nieuwbouwwolume bovenop het bestaand schoolgebouw 16,50m. Dit is 1,50m hoger dan wordt toegestaan volgens de BPA-voorschriften. Aangezien het hier gaat over een beperkte ophoging van 1,50m kan hiermee akkoord worden gegaan. Het ontwerp zet in op compact ruimtegebruik. Met de gevraagde werken wordt geen extra onnodige ruimte ingenomen op het terrein aangezien deze wordt voorzien op een bestaand bouwwolume. Daarnaast staat het gebouw op het terrein op zichzelf en op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. De impact naar de aanpalende burens en de onmiddellijke omgeving is quasi onbestaand. Het ontwerp komt overeen met hetgeen in het masterplan werd opgenomen.

Dit kan bijkomend **positief** worden geadviseerd aangezien het ontwerp inzet op het ontharden en vergroenen van het perceel en er geen bezwaren door de buurt werden ingediend.

### **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.

#### **Gewestelijke verordening toegankelijkheid**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

*In het dossier werd een checklijst toegankelijkheid toegevoegd. Voorliggende aanvraag betreft het uitbreiden van een bestaand schoolgebouw, met behoud van alle toegangen en stijpkernen. Er worden twee nieuwe verdiepingen toegevoegd. De bestaande lift wordt vernieuwd conform de laatst geldende norm toegankelijkheid. Voor het gebouw worden 5 mindervaliden parkeerplaatsen heraangelegd.*

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

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

### ***Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West en in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

### ***Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

#### ***Droogte***

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

#### Algemeen geplande toestand

- Bestaand dak: 630 m<sup>2</sup>
- Uitbreiding dak: 73 m<sup>2</sup>
- Bestaande hemelwaterput: 130.000 liter
- Infiltratievoorziening: 6.800 liter

#### Verharding

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

Met voorliggende aanvraag wordt de omgeving rond het gebouw verder onthard en vergroend. De zone rond de fietsenstalling en de parkeerplaatsen voor mindervaliden worden heraangelegd in waterdoorlatende 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.** Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde.**

#### Hemelwaterput

Het betreft het optoppen van een bestaand onderwijsgebouw met 2 extra bouwlagen. Volgens de nieuwe GSV valt een verticale uitbreiding of optopping (m/a/w/ het aanbrengen van een extra verdieping) niet onder het toepassingsgebied van de uitbreidingen maar onder dat van de verbouwingen.

De afwaterende oppervlakte die in rekening gebracht moet worden voor het bepalen van de inhoud van de hemelwaterput bedraagt de dakoppervlakte van het gehele gebouw (630 m<sup>2</sup> +

73 m<sup>2</sup>). Dit komt neer op een afwaterende oppervlakte van 703 m<sup>2</sup>. Het bestaande gebouw P is reeds voorzien van een hemelwaterput met een inhoud van 130.000 liter. Er zal worden aangesloten op de reeds aanwezige hemelwaterput. De plaatsing van een bijkomende put is niet verplicht. **Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.** Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### Groendak

Nieuwe platte daken moeten in overeenstemming met het algemeen bouwreglement worden aangelegd als groendak. De bouwheer vraagt een **afwijking** op de aanleg van een groendak. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat het een optopping van een bestaand gebouw betreft en de bestaande fundering ervan niet voorzien in voor de aanleg van een groendak en dat de nieuwe platte daken volledig aangelegd worden met zonnepanelen.

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

#### Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van minimum 6.800 liter.

**Er wordt voldaan aan de GSV en het ABR.**

### **6. NATUURTOETS**

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de natuurtoets.

Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht:

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

### **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25 oktober 2024 tot en met 23 november 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

### **8. OMGEVINGSTOETS**

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

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA WALDAM zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Een afwijking op de bouwhoogte kan worden toegestaan (zie hoger onder hoofdstuk 4 Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften).

Voorliggende aanvraag kwam tot stand na meerdere voorbesprekingen en de opmaak van een masterplan. De verbouwwerken aan de gevels van het bestaande schoolgebouw zal een opwaardering betekenen. De connectie tussen de lokalen en de buitenomgeving zal meer aanwezig zijn. Het nieuw volume betekent een meerwaarde voor de school en past zich goed in, in de nabije omgeving. Zowel qua bouwhoogte als bouwdiepte is dit ruimtelijk **inpasbaar**. Het ontwerp zet in op compact ruimtegebruik door geen bijkomende ruimte in te nemen (we verwijzen naar het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent'). Er wordt ook ingezet op het ontharden en vergroenen van het terrein.

De mindervalide plaatsen worden heringericht en verplaatst. Deze werken hebben niet tot gevolg dat er meer verharding wordt voorzien. Dit is **positief**.

*Op lange termijn, als de inrit naar de parking van gebouw P wordt verplaatst, is het behouden van deze parkeerplaatsen niet meer wenselijk. Mindervalide parkeerplaatsen zullen dan ondergronds moeten worden zodat de campus maximaal kan gevrijwaard worden van gemotoriseerd vervoer.*

Omwille van bovenstaande kan **akkoord** worden gegaan met de gevraagde werken.

### Mobiliteit

Het Mobiliteitsbedrijf is nauw betrokken bij het Masterplan. Er werden een aantal voor fiets- en autoparkeerplaatsen afgesproken in het masterplan voor de volledige site. Dit werd mede gebaseerd op de brochure Parkeerrichtlijnen fiets- en auto van Stad Gent. We bekijken bijgevolg de parkeernood op siteniveau en niet voor dit project apart.

#### *Fietsparkeerplaatsen:*

- In het masterplan is voorzien dat de fietsenstallingen op korte termijn moet uitgebreid worden van 975 tot 2275 fietsenstalplaatsen op minder dan 50 meter afstand van de toegangen. Er werden reeds 1030 extra parkeerplaatsen voorzien (Bargiekaaiproject), waardoor nog ca 226 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden bij gebouw P.
- In voorliggend ontwerp kunnen 212 fietsenstallingen gerealiseerd worden. Dit is minder dan de gevraagde 226 fietsparkeerplaatsen. In de nota wordt ook duidelijk gemaakt dat er 38 extra fietsparkeerplaatsen op andere locaties werden verwezenlijkt waardoor we hiermee akkoord kunnen gaan. Bovendien gaat het om een tijdelijke situatie.
- De fietsenstalling is in overeenstemming met de richtlijnen van stad Gent:
  - o Er zijn 191 standaard fietsparkeerplaatsen (40 cm as-op-asafstand) en 23 plaatsen voor buitenmaatse fietsen.
  - o Er wordt 2,65m afstand voorzien tussen de rijen.
  - o De ruime afmetingen zorgt er voor dat de stalling flexibel kan omgevormd worden, waardoor de capaciteit nog verder uitgebreid kan worden (bv. dubbelhoog systeem).
  - o De stalling is afgesloten.

**Noot van de Omgevingsambtenaar:** De aanleg van de verharding voor het plaatsen van de fietsenstallingen wordt tijdelijk aangevraagd voor een periode van 10 jaar (tot 2034). Dit in functie van de planning van andere bouwprojecten op de site, waarbinnen een (in pandige) fietsenstalling kan worden opgenomen. We gaan akkoord met de gevraagde werken als er tegen het einde van de periode van 10 jaar een permanente oplossing worden gezocht voor het plaatsen van de fietsenberging conform het masterplan. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### *Autoparkeerplaatsen:*

De enige wijziging voor autoparkeerplaatsen is de inplanting van de mindervalideparkeerplaatsen. Het aantal blijft gelijk.

#### *Flankerende maatregelen:*

In samenspraak met het Mobiliteitsbedrijf werden enkele mogelijke maatregelen besproken die de hogeschool kan toepassen om meer in te zetten op duurzame mobiliteit (onderstaande worden mee opgenomen bij de **opmerkingen**):

- 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 langens toelaten om te parkeren op het terrein.
- Opstart van een fietsleasingsysteem.
- ...

#### **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

Er wordt geen advies gegeven over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen.

#### **CONCLUSIE**

---

- De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving betreft de gevraagde verbouwwerken, het optoppen van twee bouwlagen en de omgevingsaanleg voor onbepaalde duur.
- De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving betreft de aanleg van verharding voor de fietsenberging voor **bepaalde duur van 10 jaar**.
- Er wordt geen advies gegeven over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen.

De aanvraag wordt beslist door de deputatie (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

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

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale 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 **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de

omgevingsaanvraag voor het veranderen van een onderwijsinrichting (IIOA + SH) van Odisee vzw, gelegen te Gebroeders De Smetstraat 1 en 1A, 9000 Gent.

## **Artikel 2:**

**Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:**

### **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](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

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

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient 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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

**De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :**

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

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

\* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te scherm.

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

### **Artikel 3:**

**Verzoekt de deputatie 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 langens 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 Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto: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).

### **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2024\_CBS\_11538 - OMV\_2024026497 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een onderwijsinrichting (IIOA + SH) - met openbaar onderzoek - Gebroeders De Smetstraat, 9000 Gent - Advies