



---

**2024\_CBS\_11892 OMV\_2024004578 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoogbouw "Al Campus Hub" met ondergrondse parking, het exploiteren van een tijdelijke bemaling bij de bouw en van de technische installaties van het gebouw - met openbaar onderzoek - Technologiepark-Zwijnaarde, 9052 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 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, artikel 15.

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

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

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Al Campus Hub NV met als contactadres Foreestelaan 86/201, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024004578) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 mei 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van een hoogbouw "Al Campus Hub" met ondergrondse parking, het exploiteren van een tijdelijke bemaling bij de bouw en van de technische installaties van het gebouw
- Adres: Technologiepark-Zwijnaarde 126, 9052 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nr. 100S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 juli 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Een advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie (POVC) werd uitgebracht op 15 november 2024. Het advies wordt gevolgd door de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 december 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*

Het project heeft betrekking op het Technologiepark Ardoyen te Zwijnaarde van Universiteit Gent. Het wetenschapspark wordt in het noorden begrensd door de bufferstrook langs de E40, in het oosten liggen woonwijken van Zwijnaarde, in het zuiden vormt de Tramstraat de grens en in het westen door de Grote Steenweg Zuid (N60). Ten zuiden is het waardevol bos van Park de Ghellinck gelegen, ten westen van de N60 is het Parkbos volop in ontwikkeling en op 500 m in het noordwesten ligt het Maaltepark, één van de groengebieden langs de Ringvaart en R4. Voor deze site werd in 2016 een inrichtings- en groenbeheersplan opgemaakt in opdracht van Universiteit Gent. Dit inrichtingsplan bouwt verder op het bestaande beeldkwaliteitsplan (kennisname door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 18/12/2015) en zet een visie uit voor de inrichting en het beheer van de niet-bebouwde ruimte op de site. Op 22 november 2021 werd het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Technologiepark Ardoyen Tramstraat definitief vastgesteld door de Gemeenteraad (van kracht sinds 21 januari 2022). Met dit RUP worden de krijtlijnen vastgelegd om tot een integrale en duurzame ontwikkeling en ontsluiting van deze campus te komen.

De aanvraag heeft betrekking **bouwweld S.04** dat zich noordelijk op de site bevindt, opgespannen tussen de campusweg en de bouwvrije strook ten zuiden van de E40. In het zuiden wordt het projectgebied begrensd door private interne wegenis, met aan de overzijde verschillende bedrijfsgebouwen. Langs de westelijke zijde bevindt zich een onbebouwde strook van ca. 40 m breed, die wordt afgescheiden van het projectgebied door een bomenrij en begroeid is met gras en struiken.

Op 10 februari 2022 werd een omgevingsvergunning verleend voor de bouw en exploitatie van een labo-testgebouw en kantoren voor Daikin Geronemo met ondergrondse parking en omgevingsaanleg voor het rechtergedeelte van dit bouwweld (OMV\_2021143033). Deze bouwwerken zijn momenteel nog in uitvoering. Aan de oost- en westzijde van dit bouwweld zijn bestaande grachten gelegen met een omranding met wilgenbomen. Links achteraan het bouwweld bevindt zich een inheems bos dat deel uitmaakt van een groter bosgeheel van 42 334 m<sup>2</sup>. In het vergunde dossier wordt in de aanliggende oostelijke groenzone een collectieve infiltratievoorziening gerealiseerd dat rekening houdt met de ontwikkeling op het gehele bouwweld.

Aan het dossier werd een 'micro masterplan' toegevoegd dat als inrichtingsplan voor het betreffende veld fungeert. In het micro masterplan worden een aftoetsing aan het RUP, het beeldkwaliteitsplan en inrichtings- en groenbeheersplan uitgevoerd. Het 'micro masterplan' gaat uit van de bouw van twee verschillende bedrijfspolumes op dit bouwveld, met een architecturale afstemming tussen beiden.

Voorliggende aanvraag betreft de bouw van het linkse bouwvolume binnen bouwveld S.04. Het bouwveld werd hiervoor opgedeeld in twee loten. De aanvraag heeft betrekking op het linkse lot (lot 1), met een oppervlakte van 3295 m<sup>2</sup>. De aanvraag voorziet op dit terrein het bouwen van een hoogbouw "AI Campus Hub" met ondergrondse parking, omgevingsaanleg en de ontbossing van een oppervlakte van 173 m<sup>2</sup> links achteraan. Hiervoor is een boscompensatievoorstel toegevoegd aan het dossier.

In de AI Campus Hub worden onderwijs- en kennisbedrijven gevestigd. Dit gebouw is bedoeld om een onderkomen te bieden aan projecten/bedrijven in functie van duurzame digitale innovaties binnen de domeinen van kunstmatige intelligentie en halfgeleiderfotonica. Het hoofdgebouw is ca. 75 m diep, ca. 20 m breed en 56 m hoog, gemeten vanaf de nulpas. Het gebouw telt 13 bovengrondse bouwlagen en één open bouwlaag met technische installaties en collectief terras. Op de gelijkvloerse en eerste verdieping is een community-plint voorzien, dit omvat co-working, een vergadercentrum en evenementenzone. Aan de inkom en voorzijde wordt een dubbelhoge overlufeling voorzien. De sokkel aan de zijde van het Daikingebouw wordt uitgevoerd in zichtbetonpanelen en uitgerust met schuifpoorten en beglazing. Hier wordt ook een overdekte afvalberging met geïntegreerde gasflessenopslag voorzien. De overige verdiepingen zijn bestemd voor labo-ready vloeren en bedrijfsvloeren. De dakverdieping wordt uitgerust met een uitkragende open structuur. De gevels worden uitgevoerd in aluminium gevelbeplating, kleur brons.

Het gebouw wordt voorzien van twee ondergrondse lagen die in connectie staan met de ondergrondse parking van het aanpalende gebouw. Beide parkings delen dezelfde in- en uitrit centraal tussen de bebouwing. In de ondergrond komen 80 parkeerplaatsen en 332 ondergrondse fietsstalplaatsen die via een inrijhelling en fietslift links achteraan het gebouw toegankelijk worden gemaakt. Bovengronds komen 10 bezoekersfietsstalplaatsen.

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

Het betreft het exploiteren van een tijdelijke bemaling bij de bouw en het exploiteren van de technische installaties van het gebouw.

Het project wordt grotendeels casco opgeleverd. De kopers/huurders van de verschillende ruimtes dienen achteraf zelf in te staan voor de aanvraag van een eventuele omgevingsvergunning of -melding die hun specifieke activiteiten dekt.

De gebouwgerelateerde ingedeelde activiteiten betreffen de lozing van huishoudelijk afvalwater, warmtepompen en airconditioningsinstallaties en een beperkte opslag van stikstofgas in flessen ten behoeve van het labo AI en fotonica.

De inrichting voorziet ook de plaatsing van 2 transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 630 kVA elk. Deze installaties zijn niet langer ingedeeld. Ook het BEO-veld van 32 boorgaten tot 145 m diepte in het kader van thermische energieopslag is gelet op geldende dieptecriterium voor deze locatie (150 m) niet ingedeeld.

In het kader van de realisatie van de 2 ondergrondse bouwlagen wordt gelijktijdig ook de exploitatie van een tijdelijke bemaling aangevraagd.

Het meest nabije woongebied, zijnde het woongebied ander dat woongebied met landelijk karakter langsheen de Hertooiebos, situeert zich op ca. 255 m van de projectlocatie. Op minimum 300 m afstand in noordwestelijke richting bevindt zich een woonwijk tussen het Maaltebruggepark en de Hutsepotbrug. Deze wijk wordt van het projectgebied gescheiden door de E40 en de N60 (Hutsepotbrug).

De projectzone bevindt zich op ruime afstand van speciale beschermingszones en gebieden van het VEN/IVON.

De meest nabije speciale beschermingszones, zijnde een deelgebied van het Habitatrictlijngebied 'Bossen van het zuidoosten van de zandleemstreek' en een deelgebied van het Habitatrictlijngebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' situeren zich op ca. 5 km van de projectlocatie.

Het meest nabije VEN-gebied, zijnde een deelgebied van het gengebied 'De Vallei van de Bovenschelde Noord' situeert zich op ca. 1,6 km.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20240522-0014: AI Campus Hub - Technische installaties gebouw

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)   Het lozen van max. 5.610 m <sup>3</sup> /jaar huishoudelijk afvalwater   klasse 3   <b>Nieuw</b>	5610 m <sup>3</sup> /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW)   Warmtepompen en airconditioningsinstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 344 kW: - lucht/water warmtepompen: 2x 130 kW - water/water warmtepomp: 34 kW - VRV-systeem: 10x 5 kW   klasse 2   <b>Nieuw</b>	344 kW
17.1.2.1.1°	opslagplaatsen voor gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van 300 liter tot en met 1000 liter   Opslag van max. 1.000 l gasflessen De stikstof wordt gebruikt in labo AI en fotonica voor het reinigen van optica, microfluidica,.. Dus eerder zeer beperkt gebruik.   klasse 3   <b>Nieuw</b>	1000 liter

Inrichtingsnummer 20240531-0004: AI Campus Hub - Tijdelijke bemaling bouw

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m <sup>3</sup> /u tot en met 100 m <sup>3</sup> /u)   Het lozen van het bemalingswater, zonder behandeling in een waterzuiveringsinstallatie, op voorwaarde dat de staalname van het bemalingswater aantoonde dat er geen overschrijdingen zijn van de geldende/vergunde lozingsnormen.   klasse 2   <b>Nieuw</b>	91 m <sup>3</sup> /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m <sup>3</sup> /u tot en met 50 m <sup>3</sup> /u)   Indien uit staalname blijkt dat het bemalingswater verontreinigd is (boven de geldende/vergunde lozingsnormen), zal het bemalingswater (vooral het geloosd wordt) gesaneerd worden minimaal tot de geldende/vergunde lozingsnormen bereikt zijn.   klasse 2   <b>Nieuw</b>	50 m <sup>3</sup> /uur
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m <sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld   De aangevraagde debieten zijn onderbouwd in de studie in bijlage (R53) en ook toegelicht in de antwoorden op de vragen gesteld in deze aanvraag.   klasse 2   <b>Nieuw</b>	530800 m <sup>3</sup> /jaar

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Artikel: 4.2.3.1

Omschrijving: De exploitant vraagt een bijstelling aan van Artikel 4.2.3.1 - lozing van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen bevat.

Motivatie: Op basis van een staalname van het grondwater uitgevoerd ter hoogte van de projectsite kan aangenomen worden dat het bemalingswater mogelijk een verhoogde concentratie aan arseen en minerale olie kan bevatten.

Voorstel: Lozing van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen bevat met als doeleind lozing van het bemalingswater op RWA. Hier worden specifiek verhoogde lozingsnormen van 50 µg/l (10\*IC) voor arseen en 500 µg/l (BSN) voor minerale olie aangevraagd.

Artikel: 4.2.5.1.1. §1

Omschrijving: De exploitant vraagt een bijstelling aan op bijlage 4.2.5.1.1 §1 - controle-inrichting voor lozingen van afvalwater. Aangezien het een tijdelijke bemaling en tijdelijke lozing betreft wordt er geen meetgoot en speciale meetapparatuur geplaatst, enkel een staalnamekraan

voorzien. De debietmeter die geplaatst wordt, is conform Vlare II, artikel 5.53.3.2.§12 (meetinrichting tijdelijke bemaling).

Motivatie: Aangezien het een tijdelijke bemaling en tijdelijke lozing betreft wordt er geen meetgoot en speciale meetapparatuur geplaatst, enkel een staalnamekraan voorzien, de debietmeter die geplaatst wordt is conform Vlare II artikel 5.53.3.2. §12 (meetinrichting tijdelijke bemaling). De staalname van het bemalingswater zal gebeuren door middel van het staalnamekraantje op de collector.

Voorstel: Zie hoger vermelde argumentatie

## 2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

\* Op 21/12/2023 werd een aktenaam afgeleverd voor het exploiteren van een werf (OMV\_2023165038).

\* Op 10/02/2022 werd een voorwaardelijke vergunning verleend voor het bouwen en exploiteren van een labo-testgebouw en kantoren met ondergrondse parking en omgevingsaanleg (OMV\_2021143033). In deze vergunning werd ook reeds een infiltratievoorziening aangevraagd die zal gedeeld worden door Daikin en de AI Campus Hub.

## 3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 7 oktober 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van tekortkomingen in het ingediende MER. Op 8 oktober 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (meest recente adviezen):

#### 4.1. Provinciale Omgevingsvergunningscommissie

**Voorwaardelijk gunstig** advies van de **Provinciale Omgevingsvergunningscommissie** op 15 november 2024: *De POVC adviseert de aanvraag GUNSTIG, onder voorbehoud van goedkeuring van het MER:*

*De vergunning m.b.t. de exploitatie van het gebouw (inrichtingsnr. 20240531-0004) kan toegestaan worden voor een termijn van onbepaalde duur.*

*De vergunning m.b.t. de bemalingsactiviteiten (inrichtingsnr. 20240531-0004) kan toegestaan worden voor een termijn van 1 jaar, na melding van opstart van de bemalingsactiviteiten. onder volgende voorwaarden (zie omgevingsloket)*

#### 4.2. Brandweerzone Centrum

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 augustus 2024 met kenmerk 073208-003/PV/2024 en een bevestiging hiervan op 15 oktober 2024:

*Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG Mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

*Bijzondere aandachtspunten:*

- Er wordt benadrukt dat tussen de beide parkings een sas met zelfsluitende deuren dient voorzien te worden. Schuif- of sectionaalpoorten zijn niet toegestaan; evenmin als bij brand zelfsluitende deuren.

- Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.

#### **4.3. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID**

afgeleverd op 22 oktober 2024 met kenmerk 9859:

*Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking: JA*

*De beslissing is voorwaardelijk gunstig.*

*Motivering: Gezien de ondergrondse verdiepingen -1 &-2, alsook de gelijkvloerse verdiepingen binnen meerdere criteria van de Veiligheidscommissie vallen, heeft de Veiligheidscommissie beslist dat er in de ondergrondse verdiepingen -1 &-2 en op de gelijkvloerse verdieping ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn. De verdiepingen +1 tot en met +14 vallen buiten de criteria gezien deze enkel toegankelijk zijn voor personeel die over een inkombadge beschikt.*

#### **4.4. Directie Vliegvelden en Vliegverkeersregels Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer, DGLV-Airfields**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **DGLV - Airfields** afgeleverd op 31 juli 2024 met kenmerk LA/I-FLD/IPR/24- 0819:

*'Het Directoraat-generaal Luchtvaart, in akkoord met Defensie, heeft geen bezwaar heeft tegen het in onderwerp vermelde project, op voorwaarde dat de opgegeven bouwhoogtes, vermeld op voorgelegde plannen, niet worden overschreden.*

*Het project bevindt zich in een zone van categorie E. Indien een obstakel 150m AGL of hoger reikt, is bebakening van het ganse project vereist conform de normen vastgelegd in de circulaire GDF03, Ref4. <https://mobilit.belgium.be/fr/publications/circulaire-gdf-03>*

*Gezien de gevraagde hoogte van 56m AGL, is er geen bebakening vereist.*

*Mocht het eventuele gebruik van kranen de hoogte van 150m overschrijden, dienen deze bebakend te worden.*

*De bouwheer dient Defensie tenminste 30 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk op de hoogte te brengen van de begindatum, de juiste positie in Lambert 72-coördinaten, de totale hoogte van het obstakel. De referentie van Defensie vindt u onderaan terug. Bovendien wordt er gevraagd aan de verantwoordelijke voor het project tijdig de relevante informatie (plaatsen van kranen,...) via e-mail op te sturen aan [aim@mil.be](mailto:aim@mil.be).'*

#### **4.5. AWV – District Autosnelwegen**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Autosnelwegen** afgeleverd op 27 augustus 2024 onder ref. AV/411/2024/01096/A. Dit advies werd op 16 oktober 2024 bevestigd:

*Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen.*

*Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)*

#### **4.6. Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW)**

Geen tijdig advies van Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW). De adviesvraag is verstuurd op 21/08/2024. Op 05/11/2024 was nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Op 06/11/2024 werd alsnog een advies verleend door MOW met hierin de mededeling dat MOW geen oordeel kan vellen over de discipline mobiliteit omdat een aantal gegevens zouden ontbreken. Uit nazicht van het MER blijkt dat deze zogezegd ontbrekende elementen in de MER wel degelijk aanwezig zijn. Er kan bijgevolg geen rekening worden gehouden met dit advies.

#### **4.7. Agentschap voor Natuur en Bos**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 9 september 2024 met kenmerk 24-211432. Dit advies werd op 5/11/2024 bevestigd: *De effecten biotoopverlies en verdroging werden uitgebreider beschreven aan de hand van de uitgevoerde soortentoets. Er wordt voorgesteld om beregeningsinfrastructuur aan te brengen ter hoogte van de noordelijke boomzone als mitigerende maatregel voor de bemaling dat deels zal uitgevoerd worden in het vegetatieseizoen. Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt voor om dit op te nemen als voorwaarde in de vergunning. Verder verwijzen we naar ons vorig advies van 09.09.2024.*

Volgende voorwaarden moeten worden opgenomen:

*Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos gunstig advies onder volgende voorwaarden:*

- *Aangezien de omgevingsvergunning aangevraagd wordt voor het bemalingsscenario 2, dient de bemaling buiten het vegetatieseizoen (periode september – januari) te worden uitgevoerd, zodat de grondwaterstand zich kan herstellen tegen maart.*

*Ondanks bovenstaande voorwaarde adviseert ANB aan de vergunningverlenende overheid om oppervlakkige infiltratie i.p.v. afvoer naar RWA -voor zover praktisch mogelijk- maximaal te integreren in de vergunningsvoorwaarden.*

*Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:*

*Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990.*

*Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001.*

*Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997.*

*Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:*

- *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-211432.*
- *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 173 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*
- *De resterende bosoppervlakte 41916 m<sup>2</sup> moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.*
- *De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.*

- De bosbehoudsbijdrage van € 1937.60 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en/of controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

#### **4.8. VMM - Team Afvalwater en Lucht**

**Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)** afgeleverd op op 22/10/2024 onder ref. KAGA/OVA/BG/AC/xtie123092/51633:

De VMM-Adviseren Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van 2,71, m<sup>3</sup>/uur – 27,1 m<sup>3</sup>/dag - 5610 m<sup>3</sup>/jaar huishoudelijk afvalwater in de riolering van de Technologiepark-Zwijnaarde, mits voldaan wordt aan de algemene normen voor lozing van huishoudelijk afvalwater in de riolering. (Rubriek 3.2.2a)

De VMM-Adviseren Afvalwater adviseert gunstig voor de lozen van 91 m<sup>3</sup>/uur – 2184 m<sup>3</sup>/dag - 530800 m<sup>3</sup>/jaar bemalingswater, niet via een wzi, met gevaarlijke stoffen in oppervlaktewater (Ringvaart om Gent) gedurende 1 jaar mits voldaan wordt aan de algemene en sectorale lozingsvoorwaarden 61 'Overige bedrijvigheden' voor lozing in oppervlaktewater. (Rubriek 3.4.2) - Waarvan 50 m<sup>3</sup>/uur via een wzi (Rubriek 3.6.3.2)

Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

- Arseen: 50 µg/l
- Minerale olie: 500 µg/l
- Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.
- Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlare II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.
- Monitoring: voor de vergunde lozingsparameters dient een monitoring uitgevoerd te worden, bij opstart en vervolgens wekelijks.

*Het advies is gunstig onder voorbehoud van een gunstig advies van VMM - advisering grondwater. In dat advies wordt namelijk nagegaan of er voldoende invulling gegeven wordt aan het terug in de ondergrond brengen van het bemalingswater. Het voorliggende advies gaat enkel over de aanvaardbaarheid van de lozing op OW/riolering.*

#### **4.9. VMM - Team Grondwater**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **VMM – Team Grondwater** op 6/9/2024 met kenmerk OVL-05317-A, met een bevestiging van dit advies op 25/10/2024:

*Gelet op het voorgaande wordt een gunstig advies uitgebracht m.b.t. het voorliggende project-MER voor wat betreft het aspect grondwater.*

*Gelet op het voorgaande wordt een gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)2°) voor een termijn van 1 jaar vanaf de start van de bemaling en een debiet van max. 2 184 m<sup>3</sup>/dag en 530 800 m<sup>3</sup>/jaar uit filters in de Ieperiaan Aquifersysteem (HCOV 0800) en het grondwaterlichaam CVS\_0800\_GWL\_1 en een verlaging tot max. 10,1 m-mv voor een project gelegen Technologiepark-Zwijnaarde 126, Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:*

- *De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres [grondwater.ovl@vmm.be](mailto:grondwater.ovl@vmm.be) met vermelding van het projectnummer (OMV\_2024004578).*
- *De bouwput wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens 21 m onder maaiveld. Een hydraulische weerstand van min. 580 dagen moet gegarandeerd worden.*
- *Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in een peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.*
- *Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:
  - \* *Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).*
  - \* *Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.*
  - \* *Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.**

*De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalsscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.*

#### **4.10. VMM – Team Watertoets**

Geen advies van **VMM - Team Watertoets** op 22/08/2024 met kenmerk WT 2024 G 1398\_1: **Oppervlaktewater:**

- *het project is geheel of gedeeltelijk opgenomen in de advieskaart watertoets ([www.waterinfo.be/watertoets](http://www.waterinfo.be/watertoets)) en VMM is aangeduid als een bevoegde adviesinstantie;*

- *het project heeft betrekking op de oprichting of het herbouwen van boven- of ondergrondse constructies of de aanleg of heraanleg van verhardingen, met een oppervlakte van meer dan 1 hectare en het project watert of naar een onbevaarbare waterloop van de eerste categorie;*
- *het project bevindt zich binnen de bedding van een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, op minder dan 20 meter afstand van de kruin van de talud van de onbevaarbare waterlopen van eerste categorie of binnen een afgebakende oeverzone langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie;*

*Grondwater:*

*Het project is gelegen binnen een beschermingszone voor drinkwaterwinning en heeft betrekking op:*

- *een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte groter dan 1 ha, waarbij in de aanleg van wegen wordt voorzien;*
- *de oprichting of het herbouwen van boven- of ondergrondse constructies of de aanleg of heraanleg van verhardingen, met een oppervlakte van meer dan 1 hectare;*
- *ondergrondse constructies, met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1 meter, die dieper gelegen zijn dan 5 m onder het maaiveld en een ondergrondse horizontale lengte hebben van meer dan 100 m.*

*Provincie:*

• *de provincie is aanvrager van het project.*  
*Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM – team watertoets is bijgevolg niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier. Het watertoetsinstrument, een internettoepassing die via [www.watertoets.be](http://www.watertoets.be) kan worden aangewend, laat de vergunningverlener toe om de richtlijnen op een vlotte manier toe te passen. Een afdruk van het rapport van dit instrument geeft voor elk dossier aan wie de adviesinstanties zijn en voor welke aspecten die instanties advies moeten verlenen. Daarnaast reikt, indien gewenst, het instrument voorbeeldparagrafen aan voor de vergunningverlener bij dossiers waar geen advies meer gevraagd moet worden.*

#### **4.11. De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal**

**Geen advies** van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal afgeleverd op 24 september 2024:

*De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag. De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Voor aspecten die interferentie hebben met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg verwijzen we naar onze website en meer specifiek naar <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>.*

#### **4.12. Onroerend Erfgoed**

**Geen advies** van Onroerend Erfgoed gemeld op 21 augustus 2024:

*Geen advies van Onroerend Erfgoed. De archeologieregelgeving blijft van kracht indien van toepassing.*

#### **4.13. Departement Zorg afd preventief gezondheidsbeleid**

**Gunstig advies** van Departement Zorg afd preventief gezondheidsbeleid afgeleverd op 16 september 2024 met kenmerk PR3624.

#### **4.14. Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid**

**Geen advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** afgeleverd op 22 juli 2024:  
*De dienst Integraal Waterbeleid zal geen advies verlenen.*

#### **4.15. FARYS**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** op 8/11/2024 met kenmerk AD-24-790-2<sup>de</sup> advies:

##### Drinkwater

*Voorwerp van de aanvraag:*

*Aan de noordzijde van Tech Lane Ghent, nabij de E40, wordt naast het reeds vergunde project Daikin Geronemo een toren gerealiseerd waarin onderwijs en onderzoek naar fotonica en artificiële intelligentie wordt gecentraliseerd. De Al Campus Hub zal in ondergeschikte orde ook een community-functie vervullen op schaal van de Technologicampus.*

*Concreet heeft de aanvraag betrekking op het bouwen van een hoogbouw met 13 bovengrondse bouwlagen en 1 hoofdzakelijk open bouwlaag met technische installaties en een collectief terras. Er zijn 2 ondergrondse parkeerlagen voorzien die aansluiten op de twee ondergrondse parkeerlagen van Daikin Geronemo. De inrit die reeds gerealiseerd wordt bij Daikin Geronemo zal ook gebruikt worden door Al Campus Hub.*

*In het vergunde dossier Daikin Geronemo wordt in de aanliggende groenzone een collectieve infiltratievoorziening gerealiseerd voor beide projecten. Aangezien Al Campus Hub hier ook van gebruik maakt om te voldoen aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater maakt deze voorziening ook onderdeel uit van deze aanvraag.*

*Het perceel grenst aan een goed uitgeruste campusweg (privaat Ugent) voorzien van de nodige nutsleidingen. Er wordt een drinkwateraftakking gekoppeld, d.m.v. een tussenteller, op het net van Ugent.*

*Verder hebben we geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van een hoogbouw "Al Campus Hub" met ondergrondse parking, het exploiteren van een tijdelijke bemaling bij de bouw en van de technische installaties van het gebouw. Ons advies is gunstig.*

##### Riolering

*Algemeen*

*Op basis van het definitief zoneringsplan van stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied. In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gemengd privaat rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.*

*Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen*

*Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel*

*huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website [www.Farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen](http://www.Farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen). Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.*

*De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.*

*De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. De inhoud van de septische put bedraagt 300 l per IE(inwoner*

equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

*Specifieke bemerkingen op het dossier*

*Bouwaanvraag ligt binnen een privaat domein met een privaat rioleringsstelsel.*

*Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Best wordt een soort huisaansluitputje voorzien voor beide aansluitingen voor aansluiting op het gescheiden stelsel binnen de private site Ardoyen.*

*Het afvalwatersysteem wordt beheer door de VZW Ardoyen. Op het einde wordt een pompstation voorzien die het afvalwater loost in de openbare riolering in de Rooskenstraat. Indien tgv van deze nieuwe aansluiting het debiet aanzienlijk zou verhogen, dient dit gemeld te worden aan Farys.*

*Het regenwaterstelsel van de private ontwikkeling loost in de Ringvaart. Mogelijks is advies van de Waterloopbeheerder noodzakelijk.*

*Bouwaanvraag dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening 2023.*

*Besluit*

*Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "gunstig".'*

#### **4.16. Fluxys NV**

**Gunstig** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 10 oktober 2024 met kenmerk TPW-OL-2024124569:

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

#### **4.17. Fluvius**

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 5 september 2024 met kenmerk 5000073926:

*Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.*

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

## 5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

### 5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'TECHNOLOGIEPARK ARDOYEN - TRAMSTRAAT'** (Definitief vastgesteld door de Gemeenteraad op 22 november 2021, van kracht sinds 21 januari 2022). De locatie is volgens dit RUP gelegen in **Z1- zone voor onderwijs en kennisbedrijven** en **Z3 - zone voor park**.

Het ontwerp is in overeenstemming met het geldende RUP, met uitzondering van de volgende afwijkingen:

#### - **Achterbouwlijn**

De stedenbouwkundige voorschriften stellen dat: *'De bouwlijnen die uitgeven op de E40, de Grotesteenweg-Noord (N60) en de zone voor pleinen, moeten telkens voor minstens drie vierde van hun lengte door bebouwing ingenomen te worden. Deze regel geldt niet bij verbouwing of werken waarbij het volume tot maximaal 20% uitbreidt. Indien er zich een nieuwe weg bevindt in de deelzone, dan geldt deze verplichting op de nieuwe bouwlijn die ontstaat tussen de weg en het resterend deel van de bouwzone.'*

In dossier OMV\_2021143033 dat het rechtsaanpalende gebouw (Daikin Geronimo) als onderwerp had, werd een afwijking toegestaan op bovenstaande verplichting in functie van de mogelijke toekomstige aanleg van een noordelijke ontsluitingsweg van de campus. Voorliggende aanvraag baseert zich op de noordelijke bouwlijn van dit rechtsaanpalend gebouw en wijkt beperkt af op dit voorschrift. De achterbouwlijn van het nieuwe gebouw die uitgeeft op de E40 valt voor minder dan 3/4<sup>de</sup> van de lengte samen met de achterbouwlijn die wordt voorgesteld in het RUP.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk RUP, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijkingen op de voorschriften van het RUP zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

- **Achterbouwlijn**

Het RUP laat expliciet een afwijking toe op de verplichting om de bouwlijnen die uitgeven op de E40, de Grotesteenweg-Noord (N60) en de zone voor pleinen voor minstens drie vierde van hun lengte door bebouwing in te nemen in het geval er zich een nieuwe weg bevindt in de deelzone. Indien dit geval is, dan geldt de verplichting op de nieuwe bouwlijn die ontstaat tussen de weg en het resterend deel van de bouwzone. Net als bij het gebouw Daikin Geronimo wordt de terugsprong van het nieuwbouwvolume gemotiveerd vanuit een mogelijke toekomstige noordelijke ontsluitingsweg. Het onderzoek naar deze noordelijke ontsluitingsweg is lopende, maar het valt stedenbouwkundig te verantwoorden dat de mogelijkheid om deze weg achteraan bouwveld Z1p aan te leggen open wordt gehouden. Ook indien de noordelijke ontsluitingsweg niet zou worden gerealiseerd, kan deze afwijking ruimtelijk worden verantwoord. Enerzijds maakt deze inplanting een grotere openheid mogelijk ten opzichte van de omliggende groenzones op de campus en anderzijds blijft de visuele impact omwille van deze verschuiving eerder beperkt gezien de hoogte van het gebouw en de relatief kleine verschuiving. Bijgevolg kan deze afwijking op het RUP worden aanvaard.

**5.2. Vergunde verkavelingen**

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

**5.3. 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. Bij de aanvraag is een voorwaardelijk gunstig advies van Inter van 18 maart 2024 gevoegd.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening mits naleving van de voorwaarden uit het advies van Inter.

**Gewestelijke verordening voetgangersverkeer**

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***Gewestelijke verordening publiciteit***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***5.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

#### ***5.5. Archeologienota***

Uit de archeologienota bekrachtigd op 17/04/2024 met referentienummer 29346 blijkt dat er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk zijn. Uit bureauonderzoek kan worden aangetoond dat er met grote zekerheid geen archeologisch erfgoed aanwezig is op het onderzochte terrein.

### **6. WATERPARAGRAAF**

#### ***6.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen (Grietgracht).

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- de randen van het perceel zijn gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- de randen van het perceel zijn gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel braakliggend.

#### ***6.2. 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:

##### Gescheiden stelsel

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

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfilteerd, uit in een bestaande gracht.

##### Verharding

Een deel van de verharding is niet waterdoorlatend en/of is gelegen op de ondergrondse parking.

De verharding (circa 730 m<sup>2</sup>) wordt aangesloten op een infiltratievoorziening (zie verder).

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen / of kan afwateren naar de omgeving. De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad moet minder dan 2% bedragen. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

De verhardingen die afvloeien naar de onverharde omgeving moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd kunnen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken. De verharding mag niet afvloeien naar het openbaar domein.

#### Hemelwaterput

Een dakoppervlakte van circa 1466 m<sup>2</sup> wordt aangesloten op een hemelwaterput van 155 m<sup>3</sup>, die wordt voorzien als een rechthoekige citern in de kelderverdieping (-1).

Het aangetoond nuttig hergebruik wordt in de werkweek geschat op ongeveer 4114 l/d, in het weekend wordt een aanname van 0 l/d genomen. Het hemelwater wordt hergebruikt voor alle sanitair en dienstkranen voor onderhoud volledige gebouw en omgeving. Er wordt gerekend met 187 l.E.

Een Sirio berekening toont aan dat de grootte van de hemelwaterput is afgestemd op het ingeschatte hergebruik.

De hemelwatercitern moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar ten minste 1 dienstkraan per verdieping. Het pompsysteem en de aftappunten zijn niet terug te vinden op de plannen, dit is in strijd met de GSVH.

Bij voorkeur wordt de hemelwatercitern ook voorzien van een automatisch bijvulstelsel conform het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

#### Groendak

Op het gelijkvloers en de 1<sup>e</sup> verdieping worden een aantal constructies voorzien van een groendak (375 m<sup>2</sup>). De groendaken worden niet aangesloten op de hemelwatercitern. Vermits de groendaken maar voor de helft worden ingerekend bij de berekening van de infiltratievoorziening (zie verder) moeten de groendaken zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m<sup>2</sup> (dit wordt niet vermeld op de plannen).

#### Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De voorziening wordt gedeeld met het aanpalend bedrijf (Daikin).

De bouwheer vraagt om de infiltratievoorziening te mogen verkleinen, aangezien het hergebruik groot is.

De bouwheer gebruikt voor de berekening van de resterende verharde oppervlakte waarop de infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden de rekentool die verstrekt wordt door

het CIW. Het aangetoond nuttig hergebruik per dag werd hiervoor uitgemiddeld van 5 naar 7 dagen (= 2939 l/d).

Het verkleinen van de infiltratievoorziening kan toegestaan worden op voorwaarde dat het hergebruik wordt voorzien en geregeld volgens bovenstaande voorwaarden. De wadi dient een oppervlakte van minstens 73 m<sup>2</sup> te hebben en een infiltratievolume van 30 m<sup>3</sup>.

Tevens dient de afwaterende oppervlakte van het nabijgelegen bedrijf in rekening gebracht te worden. Volgens het aanvraagdossier bij de vergunning van dit bedrijf dient een infiltratieoppervlakte van 65 m<sup>2</sup> en een infiltratievolume van 40 m<sup>3</sup> voorzien te worden. Voor beide gebouwen samen, dient dus een infiltratieoppervlakte van 138 m<sup>2</sup> en een infiltratievolume van 70 m<sup>3</sup> voorzien te worden. De geplande wadi heeft een infiltratieoppervlakte van 133 m<sup>2</sup> (bodem) en 380 m<sup>2</sup> (wanden), of tezamen 513 m<sup>2</sup> en een infiltratievolume van 150 m<sup>3</sup>.

De maximale diepte bedraagt 0,5 m. De diepte t.o.v. het (nieuwe) maaiveld zal wel dieper zijn, gezien de overloop naar de gracht zich op 0,5 m van de bodem moet bevinden. De bodem van de geplande wadi zal zich op 6,48 m TAW bevinden.

De afwaterende oppervlakte aangesloten op de voorziening is groter dan 1000 m<sup>2</sup> en de voorziening is dieper dan 50 cm. Het aanvraagdossier bevat voldoende gegevens om te kunnen stellen dat infiltratie mogelijk is en de bodem van de voorziening hoger voorzien is dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand.

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

De wadi wordt op de plannen ingetekend als een veelhoekig concept.

De wadi moet uitgegraven worden met glooiende randen en dus met een meer organische vorm zodat de voorziening landschappelijk ingepast wordt in de beoogde bosomgeving.

De bodem ter hoogte van de voorziening moet omgewoeld worden na het uitgraven. De locatie zal immers sterk gecompacteerd zijn door de uitvoering van de bouwwerken.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

Volgens de overstromingskaarten zijn de randen van het perceel overstromingsgevoelig. Het betreffen lager gelegen zones volgens het DHM. Volgens het aanvraagdossier wordt er geen verharding voorzien in deze zones. We mochten geen advies ontvangen van de waterbeheerder.

Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>. Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn immers niet uit te sluiten en er kan geen garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen (bijkomende) wateroverlast zal voordoen.

### **Waterkwaliteit**

De lozing van het afvalwater en bemalingswater zijn ingedeelde activiteiten. De impact van de lozing/de bemaling wordt besproken onder het aspect afvalwater/bodem en grondwater. De lozing/de bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

### **6.3. Conclusie**

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

## **7. NATUURTOETS**

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

Volgens de biologische waarderingskaart is het perceel gelegen in biologisch waardevol gebied, met name verruigd grasland en bomenrij met gemengd loofhout.

Er bevinden zich in de directe nabijheid van de projectsite geen speciale beschermingszones. Het projectgebied is deels omgeven door biologisch waardevolle gemengde houtkant en loofhoutaanplant.

De projectsite is op heden in gebruik als werfzone bij de oprichting van het naastgelegen bedrijf. Daarvoor deed het terrein dienst als parking. De projectsite zelf bezit bijgevolg geen biologisch waardevolle elementen meer. Rondom bevindt zich bos. De aanvraag gaat gepaard met een deel ontbossing.

Volgens de kaart met aanduiding van de natura 2000-gebieden is de projectzone gelegen op ca. 5 km, ten westen van de SBZ (speciale beschermingszone) Habitatrichtlijngebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' en het Vogelrichtlijngebied 'Durme en de middenloop van de Schelde' Overeenkomstig de afbakening van de VEN-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 1,6 km van het gen-gebied 'De Vallei van de Bovenschelde Noord'.

Voor wat betreft de impact naar vermesting en verzuring wordt in het MER gesteld dat de bijkomende emissies naar lucht slechts toe te wijzen zijn aan het bijkomende verkeer en deze die vrijkomen ter hoogte van de emissiepunten van de ondergrondse parkeergarage. Er zijn geen stookinstallaties of andere inrichtingen in het gebouw aanwezig die aanleiding kunnen geven tot het vrijkomen van stikstofemissies.

Op basis van gegevens inzake mobiliteit wordt vastgesteld dat geen enkel gebied onderhevig is aan een depositie die hoger is dan 1 g N/ha.j. De hieraan gekoppelde impactscore is duidelijk lager dan 1%. Er is dus geen betekenisvolle impact te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van de vermelde habitatrictlijngebieden.

M.b.t. vermessing wordt in het MER gesteld dat ter hoogte van de VEN-gebieden de bijdrage tot de achtergronddepositie ook steeds minder dan 1 gram N per hectare per jaar bedraagt. De hoogste bijdrage tot de depositie wordt verwacht ter hoogte van het VEN-gebied 'De Vallei van de Boven-Schelde Noord'. Door de beleidsmatige doelstellingen, onder meer gekoppeld aan het luchtbeleidsplan 2030 en de bijkomende maatregelen volgens het PAS-scenario G8 kan verwacht worden dat de depositie ter hoogte van het VEN-gebied minstens zal afnemen tot waarden die variëren tussen 10 en 15 kg N/ha.j. Dit is ruimschoots onder de nagestreefde achtergrondwaarde van 20 kg N/ha.j. De heel beperkte bijdrage van maximaal 0,000023 kg N/ha.j zal deze dalende tendens niet belemmeren noch verstoren. De natuurwaarden van de nagestreefde biotopen kunnen zich, ondanks de historische en heel beperkte bijdrage ten gevolge van het project, door middel van het herstelbeheer, verder herstellen. Er kan dus met zekerheid gesteld worden dat de er geen onvermijdbare en onherstelbare schade ter hoogte van dit VEN-gebied kan optreden. Gezien er ter hoogte van de overige VEN-gebieden een nog veel kleinere bijdrage tot de vermestende depositie wordt verwacht en gezien de daling van de achtergrondwaarde in een gelijkaardige grootteorde, kan ook hier gesteld worden dat de bijdrages ten gevolge van de voorziene verkeersbewegingen en de emissies verbonden aan de parkeergarage geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de actuele natuurwaarden kan veroorzaken.

Inzake verzuring wordt in het MER gesteld dat ter hoogte van het meest nabije VEN-gebied 'De Vallei van de Boven-Schelde Noord' de achtergrondconcentratie voor verzuring gedurende de periode 2010- 2019 afnam met ongeveer 500 Zeq/ha.j. Hierdoor situeert de achtergrondconcentratie, volgens VLOPS22 jaar 2019, tussen 1.600 en 1.800 Zeq/ha.j. Er wordt verwacht dat deze dalende trend, ten gevolge van het gevoerde beleid en de bijkomende maatregelen in functie van de programmatorische aanpak stikstof, minstens een verderzetting van jaarlijkse afname zal bewerkstelligen. Er kan dus aangenomen worden dat de achtergronddepositie verder zal afnemen tot waarden die in 2030 zullen variëren tussen 1.100 en 1.300 Zeq/ha.j. Hierdoor daalt de achtergrondwaarde tot onder de kritische depositiewaarden van de actueel nagestreefde biotooptypes en is herstel van de historische invloeden mogelijk. Ter hoogte van de overige VEN-gebieden in de nabije omgeving wordt een gelijkaardige afname van de achtergrondconcentratie vastgesteld. Bijkomend kan ook worden vastgesteld dat de bijdrage tot de verzurende depositie, naarmate de afstand tot het projectgebied toeneemt, steeds kleiner worden. Hierdoor kan ook met zekerheid gesteld worden dat die bijdrage de daling van de achtergrondwaarde voor verzuring niet zal belemmeren waardoor de historische invloeden ter hoogte van de VEN-gebieden blijvend als herstelbaar kunnen worden beschouwd. De invloed van de AI Hub ter hoogte van de VEN-gebieden kan dus niet beschouwd worden als onvermijdbare en onherstelbare schade.

De impact van de bemaling op het aspect 'biodiversiteit' wordt in het MER en rekening houdende met de beide voorgestelde scenarios in de bemalingsnota, als volgt geëvalueerd.

Zoals aangegeven bij de beschrijving van de lokale natuurwaarden, is er een bomenrijke zone aan de noordgrens van het projectgebied aanwezig. Ondanks de langgerektheid van de biotoop kan het aanzien worden als bos. In hoofdzaak bestaat dit bos uit aangeplante loofbomen. Ter hoogte van de N60 werden bepaalde delen van het bos getypeerd als vochtig wilgenbos en dit biotoop kan beschouwd worden als verdrogingsgevoelig.

De invloed op de grondwatertafel ter hoogte van de boszone situeert zich in beide scenario's tussen 0,5 en 2 meter. In het vegetatieseizoen kan dit aanleiding geven tot een sterk verdrogend effect met mogelijk ontstaan van natuurschade.

In dit kader wordt voorgesteld om ter hoogte van de boszone (vanaf de N60 (westzijde) tot aan de boomrijke zone rondom de gebouwen van Daikin) een beregening (genre beregening voor gazon) met grondwater te voorzien. Uiteraard dient vernatting voorkomen te worden. Daarom wordt ook voorgesteld om de beregening telkens tijdens de nacht te laten plaatsvinden en dit tijdens het vegetatieseizoen (vanaf maart tot oktober).

Er kan afgeleid worden dat er zuidwaarts van het project een verschil is in reikwijdte tussen beide scenario's. In die mate zelfs dat er een verschil in impact op de lokale natuurwaarden kan worden vooropgesteld.

Vanuit de discipline biodiversiteit kan worden aangegeven dat door het toepassen van scenario 1 voldoende garantie geboden wordt op het vermijden van natuurschade. Indien toch zou geopteerd worden om scenario 2 toe te passen, dienen er voor de voornoemde gebieden milderende maatregelen te worden uitgewerkt waardoor:

- het behoud van het natuurlijk waterpeil in het oppervlaktewater kan worden behouden;
- de watertafelverlaging van meer dan 5 cm niet mag reiken tot ter hoogte van de biologische waardevolle biotopen van het type fs/qs, ten zuiden gesitueerd van het projectgebied;
- de watertafelverlaging van meer dan 5 cm niet mag reiken tot ter hoogte van de biologische waardevolle biotopen van het type sf/vn/spr, ten westen gesitueerd van het projectgebied.

De laatste twee voorwaarden zijn niet van toepassing indien de invloed van een verlaging van meer dan 5 cm kan beperkt worden tot de periode van september-januari. Er kan dus gesteld worden dat de impact op de omliggende vegetatie te beoordelen is als negatief. Door het nemen van de milderende maatregelen worden de invloeden beperkt een kan de beoordeling teruggeschoefd worden naar beperkt negatief.

In het MER worden volgende milderende maatregelen voorgesteld indien overgegaan wordt naar scenario 2:

- voorzien van een beregening ter hoogte van de noordelijke boomzone. Deze is actief tussen de periode maart en oktober;
- het behoud van het natuurlijk waterpeil in het oppervlaktewater kan worden behouden;
- de watertafelverlaging van meer dan 5 cm niet mag reiken tot ter hoogte van de biologische waardevolle biotopen van het type fs/qs, ten zuiden gesitueerd van het projectgebied;
- de watertafelverlaging van meer dan 5 cm niet mag reiken tot ter hoogte van de biologische waardevolle biotopen van het type sf/vn/spr, ten westen gesitueerd van het projectgebied.

De laatste twee voorwaarden zijn niet van toepassing indien de invloed van een verlaging van meer dan 5 cm kan beperkt worden tot de periode van september-januari.

Het Agentschap voor Natuur en Bos bracht op 9 september 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit: "... **Bespreking aanvraag**

*De voorliggende aanvraag heeft betrekking tot de bouw van een toren voor onderwijs en kennisbedrijven in het Technologiepark te Zwijnaarde, Gent. Voor de realisatie van de stedenbouwkundige handelingen wordt o.a. het volgende aangevraagd:*

*\* Bemaling gedurende 12 maanden met gedeeltelijk hydraulisch afgesloten bouwput door het plaatsen van waterremmende wanden tot minstens 21 m-mv. Er wordt ingezet op herinfiltratie met een overloop op het aanwezige RWA-stelsel. Omwille van de mogelijke aanwezigheid van verontreiniging in het grondwater wordt rubriek 3.6 aangevraagd voor de zuivering van het bemalingswater.*

*\* Ontbossing voor o.a. aanleg brandweg binnen de bouwlijn.*

### **Bespreking boscompensatievoorstel**

*Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 173 m<sup>2</sup> wenst te ontbossen. Volgens onze gegevens is het perceel bezet met inheems bos.*

*Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 173 m<sup>2</sup>. 41916 m<sup>2</sup> dient als bos behouden te worden.*

*Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd en zit in bijlage bij deze brief. Dit compensatievoorstel moet integraal deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het kenmerk 24-211432.*

*Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepaste compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ons agentschap voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.*

*Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.*

### **Bespreking natuurtoets**

*De voorliggende aanvraag kadert in het ontwerp-MER 'GAINS Campus-HUB Gent' PR3624, waarbij de (verscherpte) natuurtoets is opgenomen onder de discipline biodiversiteit.*

*Het bemalingsconcept omvat een gedeeltelijk hydraulisch afgesloten bouwput door het toepassen van waterremmende wanden tot in de kleilaag L5 (minstens 21 m-mv). Ter hoogte van het raakvlak met de ondergrondse parking van het nabijgelegen project van Daikin zal geen waterremmende wand worden voorzien gezien men een aansluiting wenst te maken.*

*Het grondwatermodel wordt gesimuleerd voor twee scenario's met een verschillende doorlatendheid van de zandlaag L2. Dit levert verschillende debieten en verschillende invloedstralen. Beide invloedstralen van de twee scenario's reiken niet tot in VEN-gebied. De maximale invloedstraal, waarbij een grondwaterverlaging van 0,05 m wordt gesimuleerd, bedraagt ca. 1380 m in zuidoostelijke richting.*

*Het grootste volume bemalingswater zal worden geloosd in de RWA, deze watert af naar de Ringvaart om Gent. Het te behouden bos rondom de projectzone zal negatieve verdrogingseffecten ondervinden ten gevolge van de langdurige grondwaterverlaging, bijgevolg*

dient er maximaal ingezet te worden, voor zover mogelijk en indien de grondwaterkwaliteit voldoende is, op oppervlakkige infiltratie. Hiervoor kan de geplande wadi, in functie van de timing van de werken, eventueel ook ingezet worden.

In scenario 2 zijn er bijkomende negatieve verdrogingseffecten te voorspellen wegens impact op de lokale natuurwaarden, namelijk ter hoogte van enkele oppervlaktewateren, de zuidelijk gesitueerde bossen bestaande uit habitattype 9120 (BWK-code 'fs' en 'qs')-deze zijn verdrogingsgevoelig maar minder grondwaterafhankelijk, de westelijk gesitueerde vochtige biotoop met o.a. nitrofiel alluviaal elzenbos (vn°) en een oostelijk gesitueerde eutrofe plas (ae). Deze bevinden zich tussen de gesimuleerde 0,05 – 0,10 m grondwaterverlagingscontour. In de discipline biodiversiteit worden de volgende bijkomende mitigerende maatregelen voorgesteld voor bemalingsscenario 2:

\* Het behoud van het natuurlijk waterpeil ter hoogte van de oppervlaktewateren cfr bemalingsadvies.

\* De watertafelverlaging van meer dan 5 cm mag niet reiken tot ter hoogte van de biologisch waardevolle habitat van het type 'fs' en 'qs', ten zuiden gesitueerd van het projectgebied.

\* De watertafelverlaging van meer dan 5 cm mag niet reiken tot ter hoogte van de biologisch waardevolle biotopen van het type sf/vn/spr, ten westen gesitueerd van het projectgebied.

De aanvrager argumenteert dat de laatste twee voorwaarden niet van toepassing zijn indien de invloed van een verlaging van meer dan 5 cm kan beperkt worden tot de periode september – januari (buiten het vegetatie seizoen). Gelet op het principe van vermijdbare schade (art.16 Natuurdecreet) dient het bemalingsscenario te worden toegepast dat het minste schade aan de natuurwaarden veroorzaakt. Dit is scenario 1 ofwel scenario 2 met milderende maatregelen.

### **Bespreking voortoets**

De vermestende en verzurende deposities ten gevolge van de bouw en de bijkomende verkeersbewegingen in de geplande situatie werden gemodelleerd in IMPACT (Imission Prognosis Air Concentration Tool). Er zijn geen stookinstallaties of andere inrichtingen in het gebouw aanwezig die aanleiding kunnen geven tot het vrijkomen van stikstofemissies. Er kan gesteld worden dat de omvang van de emissies van de verkeersbewegingen verbonden aan de werffase kleiner zullen zijn dan die van de geplande situatie. Hierdoor kan voor de werffase verwezen worden naar de emissies die vrijkomen tijdens de geplande situatie.

De hoogste procentuele bijdrage betreffende vermesting bedraagt 0,00005% binnen deelgebied BE2300006-43 voor zoekzone 6510. De hoogste procentuele bijdrage betreffende verzuring binnen hetzelfde deelgebied bedraagt 0,00005%. Aangezien de gemodelleerde vermestende en verzurende deposities van stikstof ter hoogte van SBZ-H kleiner zijn dan de minimisdrempel van 1%, is er conform het stikstofdecreet geen passende beoordeling noodzakelijk.

### **Bespreking verscherpte natuurtoets**

De projectzone is gelegen op ca. 1,5 km ten noordwesten van het VEN-gebied 216 'De Vallei van de Bovenschelde Noord'. Met de verscherpte natuurtoets wordt een beschrijving gegeven van de mogelijke effecten van het voorliggende project op de beschermde Vlaamse natuur.

#### **Effect verdroging:**

De maximale invloedstraal, waarbij een grondwaterverlaging van 0,05 m wordt gesimuleerd, bedraagt ca. 1380 m in zuidoostelijke richting. Deze maximale invloedstraal reikt niet tot in VEN-gebied. De grondwaterverlaging tijdens aanleg van het project vormt geen aanleiding tot onvermijdbare én onherstelbare schade aan de natuur in VEN-gebied.

*Effect vermessing en verzuring:*

*In VEN-gebied dient er getoetst te worden aan de actueel aanwezige natuur. Een achteruitgang van de natuurwaarden door het project wordt als schade geïnterpreteerd.*

*Door de beleidsmatige doelstellingen, onder meer gekoppeld aan het luchtbeleidsplan 2030 en de bijkomende maatregelen volgens het PAS-scenario G8 zal de depositie ter hoogte van dit VEN-gebied afnemen in 2030 tot waarden die variëren tussen 10 – 15 kg N/ha.j. Indien getoetst wordt aan de Natura2000-vegetatietypes aanwezig in het VEN-gebied geldt dat de kritische depositiewaarde van 20 kg N/ha.j. als referentie zou kunnen gehanteerd worden. De beperkte bijdrage in de geplande situatie van 0,000023 kg N/ha.j is zodanig laag dat deze geen verandering in de actuele toestand zal veroorzaken. Daarnaast zal deze bijdrage de dalende tendens niet belemmeren noch verstoren. Eenzelfde dalende trend voor de verzurende deposities wordt ook niet gehypothekeerd.*

*Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsplichtige activiteit geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN zal veroorzaken.*

### **Conclusie**

*Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos gunstig advies onder volgende voorwaarden:*

*\* Aangezien de omgevingsvergunning aangevraagd wordt voor het bemalingsscenario 2, dient de bemaling buiten het vegetatie seizoen (periode september – januari) te worden uitgevoerd, zodat de grondwaterstand zich kan herstellen tegen maart.*

*Ondanks bovenstaande voorwaarde adviseert ANB aan de vergunningverlenende overheid om oppervlakkige infiltratie i.p.v. afvoer naar RWA -voor zover praktisch mogelijk- maximaal te integreren in de vergunningsvoorwaarden.*

*Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing: Artikel 90bis Bosdecreet van 13.06.1990.*

*Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001.*

*Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997.*

*Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:*

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-211432.*
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 173 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*
- De resterende bosoppervlakte 41916 m<sup>2</sup> moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.*
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.*

- *De bosbehoudsbijdrage van € 1937.60 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.*

*Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en/of controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing.*

*Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.”*

Uit voormeld advies van het Agentschap Natuur en Bos blijkt dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

## **8. PROJECT-M.E.R.**

De aanvraag heeft betrekking op een project als vermeld in bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage.

Het project heeft betrekking op volgende rubrieken van bijlage II van het vermelde besluit: 10.b) stadontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen 10.o) werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater.

De administratie bevoegd voor veiligheids- en milieueffectrapportage heeft de MER goedgekeurd op 2 december 2024.

## **9. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 juli 2024 tot en met 21 augustus 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 15 oktober 2024 tot en met 13 november 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

***De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:***

### **9.1. Lozing**

**Samenvatting bezwaar:**

*De exploitant vraagt lozing van afvalwater aan dat één of meer gevaarlijke stoffen bevat. Dit in combinatie met een tijdelijke bemaling is bedenkelijk.*

*Er wordt in de bemalingsstudie aangegeven dat er zoveel mogelijk wordt ingezet op retourbemaling wat echter kan worden bemoeilijkt door de aanwezigheid van enkele polluenten (waaronder arseen). Volgens de bouwheer moet bijgevolg worden overgegaan op lozing op de lokale RWA met afvoer naar de Ringvaart. Hierdoor zouden de giftige stoffen in het grondwater terecht komen en worden verspreid met gevolgen voor de volksgezondheid.*

*Daarnaast wordt het oppompen van 530800 m<sup>3</sup>/jaar voorgesteld, wat extreem veel is. Deze bemaling heeft niet enkel een negatief gevolg op het overblijvende bos, maar er zijn ook risico's voor het bos aan de De Deynesite en in de ruimere omgeving. De omvang van de oppomping is volledig buiten proportie. De bemalingsstudie toont aan dat er wel degelijk een probleem is en dat er een groot risico is op droogte. Dit is onaanvaardbaar.*

**Bespreking bezwaar:**

Voor de aanleg van de ondergrondse verdiepingen is een bemaling noodzakelijk. De bemaling wordt uitgevoerd binnen waterremmende wanden. Niettegenstaande blijkt alsnog een theoretisch, maximaal debiet van 530.800 m<sup>3</sup>/jaar nodig.

Het bemalingswater zal daar waar mogelijk, maximaal worden geïnfilteerd op het eigen terrein. Gezien de aard van de bodem zal echter het overgrote deel moeten worden geloosd op de RWA-leiding van het Technologiepark, om uiteindelijk in de Ringvaart terecht te komen. De lozing van het bemalingswater wordt niet voorzien op de DWA-leiding van het Technologiepark en valt aldus buiten de lozingsvergunning van de vzw Ardoyen.

Uit staalnames op het aanwezige grondwater blijkt inderdaad de mogelijke aanwezigheid van arseen. De lozing van een dergelijk verontreinigd water in oppervlaktewater kan in overweging worden genomen, voor zover de verontreinigingen in het afvalwater het in VLAREM vastgelegde indelingscriterium met niet meer dan 10 x IC overschrijdt. Deze lozingsnorm wordt aangevraagd en is toegestaan door de daartoe bevoegde adviesinstantie.

De exploitant moet handelen vanuit het zorgvuldigheidsprincipe en periodiek de kwaliteit van het bemalingswater controleren via staalname en analyse. Indien de concentratie groter is dan 10 x IC, dient het bemalingswater alvorens geloosd te worden in de RWA-leiding gezuiverd te worden. Het voorwerp van de aanvraag omvat o.m. een zuiveringsinstallatie om hieraan te voldoen.

Om de impact van de bemaling op het nabijgelegen bosje maximaal te beperken, wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat de bemaling buiten het vegetatie seizoen (periode september – januari) dient te worden uitgevoerd, zodat de grondwaterstand zich kan herstellen tegen maart.

Aanvullend wordt ook opgelegd dat tijdens de uitvoering van de ondergrondse bouwvolumes de grondwaterstand van de boszones (zowel links als rechts van het project en t.h.v. het biologisch zeer waardevolle wilgenbroekbos) gemonitord moet worden. In functie van de reële grondwaterpeilen (significante daling of niet) in de boszones, dient extra bemalingswater gestuurd te worden naar de boszones en dit in de periode maart tot oktober, dit in overleg met de Groendienst van Stad Gent.

**9.2. Mobiliteit  
Heraanleg Ovonde**

**Samenvatting bezwaar:** Het onderzoek van *het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) in samenwerking met de Stad Gent en de Universiteit Gent naar de mobiliteitsafwikkeling rond de site in functie van een vlottere, duurzame en veilige bereikbaarheid is nog lopende en kan dus niet in aanmerking worden genomen voor de bestaande toestand en het MER. Hetzelfde geldt voor de studie voor de fietsverbinding N60 (Oudenaardsesteenweg – De Sterre) langs de Ovonde die niet als een zekerheid mogen worden beschouwd.*

*Wat wel duidelijk is, is de huidige slechte verkeersstoestand aan de Ovonde. Het afsluiten van de Gestichtstraat is niet mogelijk wegens dit conflictpunt. Het is niet aanvaardbaar dat de bouwheer hier probleemloos enkele honderden auto's per dag bij op mag aansluiten. In het dossier wordt dit veel te rooskleurig weergegeven. Het MER is bijgevolg niet correct opgemaakt of baseert zich op de verkeerde cijfers.*

**Bespreking bezwaar:** In twee hoofdstukken uit de motivatienota van het wijkmobiliteitsplan Zwijnaarde, Pleispark, Schilderswijk wordt expliciet verwezen naar het afsluiten van de R4-connectie via de Gestichtstraat (<https://stad.gent/nl/mobiliteit-openbare-werken/plannen-en-realisaties-mobiliteit/wijkmobiliteitsplannen/wijkmobiliteitsplan-zwijnaarde>). De stad Gent wil deze straat loskoppelen van de R4, maar er zijn twee belangrijke randvoorwaarden om dit te kunnen realiseren zonder ongewenste neveneffecten in andere straten:

- Een eerste voorwaarde is de geplande realisatie van een nieuwe directe ontsluitingsweg naar Zwijnaarde II en III: de Scheldelindeweg. Daarvoor is het uitvoeringsbestek inmiddels goedgekeurd. Volgens de huidige planning zal deze weg langs de bocht van de E17 tegen eind 2025 voltooid zijn.
- Een tweede voorwaarde is een nieuwe ontsluitingsweg naar Gent-Zuid I (waarin onder meer de site van Coca Cola ligt). De timing hiervan is nog onduidelijk.

**De beslissing over de vooropgestelde afsluiting van de op- en afrit van de Gestichtstraat hangt NIET af van de evolutie van andere projecten in de omgeving.**

Zo hangt de afsluiting van de op- en afrit van de Gestichtstraat niet af van de volgende onderdelen uit de studie N60-Ardoyen: realisatie van een veilige fietsverbinding (inclusief fietsbrug) tussen de Sterre en Ardoyen, de heraanleg van de ovonde op de N60 (terug hoogte van Don Bosco Zwijnaarde en Ardoyen) en de verbetering van de openbaarvervoercorridor tussen de Sterre en Merelbeke.

### **Verkeersgeneratie en bijhorende overlast**

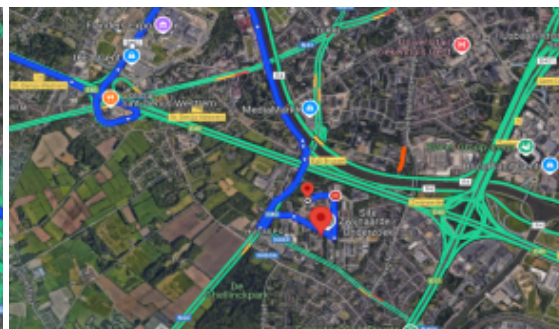
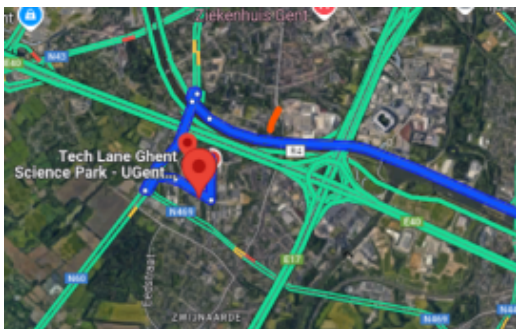
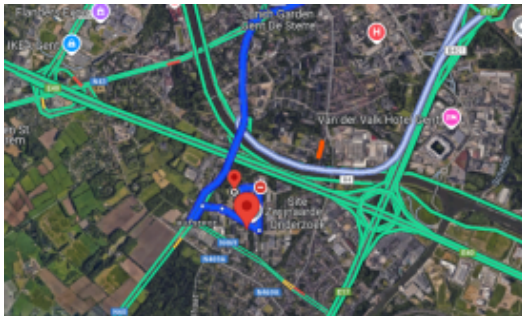
**Samenvatting bezwaar:**

*Er worden bijna 1000 bewegingen extra per dag genoteerd tegen 2030. De cumulatieve effecten door de relatie met andere projecten moeten in een MER onderzocht worden. Het bijkomende effect van deze verkeersgeneratie is niet verwaarloosbaar, maar veroorzaakt de spreekwoordelijke druppel in de overvolle zuidelijke mozaïek. Er is bovendien nog geen exploitant, dus men heeft geen idee van de werknemers- noch bezoekersstromen. Er wordt gevreesd dat een groot deel de reeds verzadigde Gestichtstraat zal passeren.*

**Bespreking bezwaar:**

In de mobiliteitsstudie is een zo goed mogelijke inschatting gebeurd van het mobiliteitsprofiel van het project (vanaf p. 123), conform het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies (2018) waarbij de m<sup>2</sup> vertaald worden naar aantallen medewerkers en bezoekers. Dit is gangbaar is bij dergelijke projecten.

De veronderstelling dat extra gemotoriseerd verkeer zou leiden tot honderden extra voertuigen in de Gestichtstraat is weinig waarschijnlijk. Een eenvoudige zoekopdracht toont dat verkeer uit Antwerpen, Kortrijk, Brussel, Oostende en Gent geen logische route via de Gestichtstraat hebben. Ook de logische routes vanuit West-Vlaanderen (vanuit Kortrijk via E17 en vanuit Oostende via E40) verlopen niet via de Gestichtstraat.



Volgens de prognoses uit de discipline mobiliteit zal de toename aan de Tramstraat 11% zijn wat een toename van 0,5 dB zou opleveren. Aan de Ovonde is de toename maximaal 2% wat overeenkomt met een toename van 0,1 dB. De toename zal dus minder dan 1 dB bedragen. Daarom werd terecht een score 0 toegekend.

Er kan worden geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zullen zijn door de realisatie van dit project op vlak van verkeersgeneratie.

### **Modal Spit**

#### **Samenvatting bezwaar:**

*De voorgestelde modal split is zeer ambitieus. De inspanningen die deze modal split vergt zijn niet afdwingbaar en worden niet opgevolgd waardoor deze een lege doos kunnen blijven. De realisatie van deze modal split is zeer onzeker.*

#### **Bespreking bezwaar:**

Momenteel zijn de bedrijven die zich vestigen op de campus al onderhevig aan een parkeerreglement (bedrijven die zich vestigen engageren zich om de modal split te behalen, verbieden van parkeren op de straten, ...). Het klopt dat het nodig is om bijkomende flankerende maatregelen te gaan toepassen om er voor te zorgen dat de voorziene duurzame modal split effectief behaald wordt. Zoals het voorzien van voldoende comfortabele fietsparkeerplaatsen, het promoten van duurzaam vervoer, aanstellen mobiliteitscoördinator,... Het meest sturende element waar we als overheid op kunnen wegen is het beperken van het aantal autoparkeerplaatsen, het maximaliseren van het fietsparkeerplaatsen en het eisen van het installeren van een parkeermanagement systeem voor de ganse site. Dit wordt ook als voorwaarde opgenomen in de vergunning.

### **Parkeerplaatsen**

#### **Samenvatting bezwaar:**

*Op basis van de raming kan gesteld worden dat de parkeervraag voor de wagen 260 parkeerplaatsen bedraagt op basis van de kencijfers. Op basis van de parkeerrichtlijn is dit 303. Het aanbod op de projectsite bedraagt slechts 80 parkeerplaatsen. Er zijn dus een 60-tal parkeerplaatsen die ondergebracht dienen te worden op de campus. Deze zijn beschikbaar maar betalend. Rondvraag leert dat de bedrijven niet staan te popelen om deze parkeerplaatsen te betalen. Er wordt gevreesd dat er zal worden uitgeweken naar de omliggende wijken waar nog steeds geen betalend parkeren is.*

#### **Bespreking bezwaar:**

Het klopt dat een 60-tal wagens dienen ondergebracht te worden op de parkeerplaatsen op de volledige campus-site en dat deze voor een groot stuk betalend zijn. Dit is realistisch aangezien er volgens een studie van Mint sitebreed een onderbezetting is van alle gerealiseerde parkeerplaatsen.

Om dit in de praktijk te realiseren is het zeer belangrijk dat er verder sterk ingezet wordt op flankerende maatregelen:

- UGent heeft een uitgebreid bedrijfsvervoersplan met 19 acties om de modal split in 2030 te verduurzamen met slechts 20% autogebruik.

- Er is reeds een parkeerreglement van toepassing op de volledige campus. Zo wil men het autogebruik voor de site tegen 2029 laten dalen naar 50% (momenteel 70%). Hierdoor zullen er meer parkeerplaatsen vrijkomen bij de bestaande bedrijven, die herverdeeld kunnen worden.
- De aanbevelingen gedaan in de Mober inzake het realiseren van de modal shift zoals het aanstellen van een mobiliteitscoördinator, het voorzien van voldoende kwaliteitsvolle fietsparkeerplaatsen en fietsprogramma's die het gebruik stimuleren, deelsystemen, ... moeten effectief worden uitgevoerd.
- Het voorzien van de voorgestelde parkeermanagement in de Mober moet worden uitgevoerd om het negatieve effect van de parkeerdruk te milderen. Via parkeermanagement op campusniveau dienen parkeerrechten op een eenduidige manier toegekend en beheerd te worden. Een centrale instantie kan hiervoor verantwoordelijk gesteld worden en toezien op de afspraken die gemaakt worden. Een duidelijk, robuust kader met betrekking tot parkeren zal - rekening houdend met de geplande ontwikkelingen op de campus - ook op langere termijn zijn nut kunnen bewijzen.

De laatste twee flankerende maatregelen worden ook als voorwaarde opgenomen in de vergunning.

Voor het aspect waarbij de bezwaarindiener aangeeft dat er voor het parkeren zal uitgeweken worden naar de aangrenzende wijken waar nog steeds geen betalend parkeren is, verwijzen we naar het parkeeronderzoek 2023 waarin dit werd onderzocht.

De data is afkomstig uit de voorlopige resultaten van het parkeeronderzoek 2023. Voor de werkwijze van het verzamelen van de cijfers verwijzen we door naar de resultaten van het parkeeronderzoek 2020 die terug te vinden zijn op deze website:

<https://stad.gent.nl/mobiliteit-openbare-werken/plannen-en-realisaties-mobiliteit/mobiliteitsplan-circulatieplan-en-parkeerplan-gent/parkeerplan-gent>.

Het parkeeronderzoek 2023 is uitgevoerd volgens dezelfde werkwijze en is gereden op werkdagen in oktober tot november 2023:

	2020_CAP_ACT	2020_Bezetting gemiddeld %	2020_Bezetting gemiddeld #	2023_CAP_ACT	2023_Bezetting gemiddeld %	2023_Bezetting gemiddeld #	Verschil
Bollebergen	53	82%	43	51	93%	48	12%
Grotesteenweg-Noord	72	43%	31	50	72%	36	29%
Tramstraat	57	78%	45	54	91%	49	12%
Campusstraat	16	44%	7	13	87%	11	43%
Hutsepotsstraat	189	42%	80	86	36%	31	-6%
Jan Sonnevilliestraat	56	36%	20	56	39%	22	3%
Schaarkenstraat	12	44%	5	10	67%	7	22%
Heenweg-Noord	66	39%	26	65	58%	38	19%
Vier-Gekroondenstraat	26	14%	4	27	17%	5	3%
Hertoolebos	110	49%	54	107	40%	42	-10%
Hertoole	11	76%	8	10	87%	9	11%
Cynille Van de Veegaetestraat	53	73%	39	49	62%	30	-11%
Rooskenstraat	68	54%	37	67	58%	39	3%
	<b>789</b>	<b>51%</b>	<b>399</b>	<b>645</b>	<b>57%</b>	<b>366</b>	

Op vlak van CAP\_ACT: hiermee wordt de capaciteit bedoeld op het moment van het onderzoek. Indien er op dat moment bijvoorbeeld een aantal plaatsen niet beschikbaar waren wegens wegenwerken zijn deze niet meegeteld bij de actuele capaciteit.

Op vlak van bezetting: De bezetting is gemiddeld gestegen (met 6%-punt van 51% in 2020 naar 57% in 2023) maar de stijging is grotendeels te wijten aan een daling in parkeer capaciteit. In Bollebergen, Tramstraat en Campusstraat was de parkeerbezetting dermate hoog tijdens het onderzoek dat dit zal aanvoelen als vol. Voor de andere straten verwachten we geen problemen met parkeren (behoudens uitzonderlijke piekmomenten).

De parkeerbehoefte van het voorliggende project (en het technologiepark Ardoyen in zijn algemeen) mag niet afgewenteld worden op het openbaar domein. Indien toch zou blijken dat er omwille van een uitwijk-effect parkeeroverlast zou ontstaan in de omliggende straten, kan het Mobiliteitsbedrijf onderzoeken om hier alsnog een parkeerregime in te voeren.

### **9.3. Onverenigbaarheid met RUP Technologiepark**

#### **Samenvatting bezwaar:**

*RUP Technologiepark sluit kantoorfuncties uit. Het dossier omvat geen concrete omschrijving van de relatie met onderwijs en kennisbedrijven. In het MOBBER wordt gesproken over kantoren en in de MER over een mix van kantoren en labo's. De aanvraag is in strijd met het RUP aangezien het gaat om de bouw van een kantoorgebouw.*

#### **Bespreking bezwaar:**

Het RUP voorziet in een aantal definities en omschrijft kantoren als bedrijven waar als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening wordt uitgevoerd met een hoofdzakelijk beheers- en administratief karakter en een hoge personeelsdensiteit.

Kennisbedrijven aan de andere kant worden als volgt gedefinieerd: bedrijven waarvan de hoofdactiviteit gericht is op onderzoek naar en ontwikkeling van nieuwe producten en diensten. Verderop stelt het RUP ook dat de keuze voor een maximale synergie tussen onderwijs- en onderzoeksinstellingen, en dit over de volledige site wordt ondersteund. Binnen deze synergie is ruimte voor diverse activiteiten, gaande van 'klassieke' onderwijsactiviteiten over uit de universiteit gegroeide onderzoeksbedrijven (zgn. 'spin offs') tot onderzoekgerichte bedrijven die deel uitmaken van een internationale markt.

Project GAINS is een grootschalig publiek-privaat samenwerkingsinitiatief tussen de Universiteit Gent, de Participatiemaatschappij Vlaanderen (PMV) en projectontwikkelaar Alides. Het richt zich op het versnellen van duurzame digitale innovaties binnen de domeinen van kunstmatige intelligentie (AI) en halfgeleiderfotonica. Deze samenwerking komt voort uit de groeiende vraag naar AI en halfgeleiderfotonica. Ondanks de toenemende vraag ervaren Vlaamse bedrijven echter beperkte toegang tot de benodigde kennis, talent en infrastructuur voor de complexe productontwikkeling in deze gebieden. Dit creëert een onbenut potentieel voor innovatie op het gebied van AI en halfgeleiderfotonica. Het doel van Project GAINS is dan ook om dit onontgonnen potentieel aan te boren en de ontwikkeling van duurzame digitale innovaties te stimuleren.

Dit opzet past wel degelijk binnen de definitie van kennisbedrijven die erop gericht zijn om nieuwe producten en diensten te ontwikkelen en niet louter om een kantoorfunctie. De opbouw van het gebouw met specifieke labo-ready verdiepingen en bedrijfsvloeren kan hierin worden ingepast. Kennis- en onderzoeksbedrijven dienen immers ook te beschikken over bedrijfsvloeren en niet louter uit laboruimtes. De exacte invulling wordt aan deze kennisbedrijven zelf overgelaten.

Er kan niet gesteld worden dat het project een louter kantoorgebouw betreft volgens de definities van het RUP.

### **9.4. Boskap en biologische waarde**

#### **Samenvatting bezwaar:**

*Het dossier omvat een ontbossing. Het effect van deze ontbossing wordt niet besproken. Er is ook geen sprake van locatie-alternatieven noch aanpassing van de gebouwenstructuur om de ontbossing te vermijden. Er is bovendien geen intentie tot herbebossing.*

*In de omgeving van het projectgebied zijn zones met verhoogde biologische waarde aanwezig. Het gebied wordt beschouwd als biologisch waardevol volgens de Biologische Waarderingskaart. Volgens de regelgeving en het stand-still principe moeten de waardevolle zones behouden worden. De beschrijving van de biodiversiteit van het terrein is onvoldoende uitgewerkt. Men maakt louter een opsomming van de VEN-gebieden en natura 2000 gebieden in de wijde omgeving. Het is echter een wettelijke verplichting om een uitgebreide beschrijving van de biodiversiteit op te maken in het projectgebied indien er een beschermd gebied (VEN) in de omgeving ligt. Het milieu-effect van het verlies aan bos en waardevol groen werd niet onderzocht. Het verlies aan bos is strijdig met het Groenstructuurplan van Gent dat een groennorm bepaalt voor elke inwoner van de Stad Gent.*

**Bespreking bezwaar:** Voor de campus Ardoyen bestaat er een beplantingsplan (dd. 2004), een Inrichtings- en groenbeheerplan (met terreinopnames 2016) en een Campusplan in opmaak met een bijlage 'Bosbalans bestaande toestand' (2024), waarin de huidige toestand goed beschreven is.

De directe effecten van ontbossing werden beschreven op basis van de soortentoets. De lokale natuurwaarden werden uitgebreider beschreven a.d.h.v. de Biologische Waarderingskaart van stad Gent (2020 - <https://stad.gent/nl/groen-milieu/waardevolle-vegetatietypes-gent> ) die moet gezien worden als een aanvulling op de Biologische Waarderingskaart. Er werd ook een soortentoets opgemaakt en toegevoegd als bijlage.

In RUP Technologiepark zijn de ontwikkelingsmogelijkheden op campus Technologiepark Ardoyen vastgelegd. Het ontbossingsverbod van het Bosdecreet is niet van toepassing in de ontwikkelingszones voor onderwijs en kennisbedrijven. De voorschriften van dit RUP leggen onder meer vast dat de bouwvelden die uitgeven op de E40 minstens voor drie vierde van hun lengte door bebouwing moeten ingenomen worden. Hierdoor en om de zones voor onderwijs en kennisbedrijven optimaal te kunnen ontwikkelen, is een zekere ontbossing noodzakelijk. De te ontbossen strook bevindt zich binnen de ontwikkelingszone en betreft de rand van een groter bosgeheel. De te ontbossen oppervlakte bedraagt 173 m<sup>2</sup>, maar het resterende bosoppervlakte bedraagt 41916 m<sup>2</sup>. Dit kleine hoekje is gelegen in te ontwikkelen zone volgens alle ruimtelijke plannen en is nodig voor brandweerweg rondom gebouw (zoals gesteld binnen de te ontwikkelen zone).

UGent onderzoekt de bebossingsmogelijkheden op de campus in het Campusplan (in opmaak) en streeft hierbij een stand-still voor bos na, maar geeft aan dat een volledige boscompensatie in natura op de campus niet realistisch is. De compensatie moet wettelijk gezien niet in natura gecompenseerd worden.

Het groenstructuurplan stelt dat er bos moet bijkomen in Gent wat ook gebeurt (zijn bij de beste van de klas in Vlaanderen). Dit betekent niet dat nergens bos kan verdwijnen want er is geen ontbossingsverbod binnen harde bestemmingen. De groennorm gaat ook niet over bos in de strikte zin van het woord, maar over functioneel 'groen', dus park(jes). Dit kan bos zijn, maar evengoed gazon, struiken, speelzones. Men haalt dus twee zaken door elkaar.

## **10. OMGEVINGSTOETS**

### **10.1. Team Stadsbouwmeester**

Voorliggende aanvraag OMV\_2024004578, betreft het bouwen van een hoogbouw "AI Campus Hub" met ondergrondse parking, het exploiteren van een tijdelijke bemaling bij de bouw en van de technische installaties van het gebouw, door AI Campus Hub nv, gelegen te Technologiepark-Zwijnaarde 126, 9052 Gent.

Voorliggende aanvraag werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 31 augustus 2023. Nadien was er verdere afstemming via bilateraal overleg al dan niet samen met Dienst Stedenbouw.

PMV wenst (in samenwerking met Tech Lane Ghent Science Park NV en Universiteit Gent) een private partner aan te trekken voor de volledige ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een nieuw torengedebouw op Tech Lane Ghent Science Park/ Campus Ardoyen. De AI Campus Hub is een primair private ontwikkeling bedoeld voor het huisvesten van bedrijven en instellingen op het gebied van kunstmatige intelligentie en fotonica. Er wordt een flexibel gebouw voorzien van ongeveer 17.500 m<sup>2</sup> bvo, waarbij Ugent een gedeelte kantoor-, demo- en labruimte wil huren. De resterende ruimte zal verhuurd worden aan andere gebruikers en is deels ook bruikbaar voor community building.

Het gebouw wordt voorzien op de zone S.04, waar het gebouw van Daikin in uitvoering is. Omwille van de gebundelde inplanting is een samenwerking tussen beide gebouwen noodzakelijk.

Het voorstel is het gevolg van een D&B, waarbij Team Stadsbouwmeester betrokken was in eerste fase. Doel is het doorlopen van een traject in kader van het verkrijgen van subsidies en het indienen van de vergunningsaanvraag.

Team Stadsbouwmeester ligt een helder project voor, met een serene architectuur. Het gaat over een typologie van een kantooortoren met zeer heldere volumetrie, met centrale kern en rondliggende zone met daglicht en bandramen.

De voorgestelde generische architectuur is hierbij correct, er wordt kwaliteit gehaald uit de eenvoud. Net daarin ligt ook de aanleiding voor de precieze architectuur. Tijdens het proces tot de vergunningsaanvraag werd ingezet op het uithalen van de overbodigheden en zaken die het geheel minder duidelijk maakten.

Daarnaast werd ingezet op de leesbaarheid van de bijzonderheden, zoals de leesbaarheid van entrees (voetgangers en fietsen), toevoegen van verblijfskwaliteit voor werknemers (zoals het dakterras, en de terrassen), helderheid voor het fablab en communityruimte.

Daarnaast werd gestuurd op maximale vergroening en ontharding ter hoogte van de voorzijde.

#### Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien in gesprek en afstemming met Team Stadsbouwmeester bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer.

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

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

#### **Programma en densiteit**

Project GAINS is een grootschalig publiek-privaat samenwerkingsinitiatief tussen de Universiteit Gent, de Participatiemaatschappij Vlaanderen (PMV) en projectontwikkelaar Alides. Het richt zich op het versnellen van duurzame digitale innovaties binnen de domeinen van kunstmatige intelligentie (AI) en halfgeleiderfotonica. Dit programma past binnen het opzet van het RUP Technologiepark om op deze campus kennisbedrijven en onderwijs te bundelen. De geplande nieuwbouw is erop gericht om dergelijke kennisbedrijven te huisvesten.

Het volume past binnen het gedachtengoed van het stadsontwerp voor de campus, zijnde een strokenbouw met strak afgelijnde, dens bebouwde zones enerzijds en bouwvrije groene zones anderzijds. De nieuwbouw past zich bovendien in binnen het micromasterplan dat werd toegevoegd aan het dossier, met uitzondering van het feit dat de centrale oprit dubbel wordt gebruikt voor zowel het autoverkeer als voor de leveringen. Het totale aantal opritten voor deze deelzone (Z1p) kan door het dubbel gebruik van de opritten beperkt worden tot twee, conform het RUP. Op deze manier kan de onbebouwde strook achter en links van het gebouw beperkt worden verhard in functie van brandweertoegekankelijkheid en zacht verkeer. Met de V/T index van 6,14 op eigen terrein wordt gehoor gegeven aan de gevraagde verdere verdichting en dit binnen de opgelegde bouwlijnen.

### **Architectuur en beeldkwaliteit**

Architecturaal werd gestreefd naar een eenvoudige beeldtaal met kwalitatieve materialen. De volumetrie en gevelgeleding van de toren is afgestemd op deze van het aanpalende Daikin Geronemo, alsook de gaanderij van Daikin Geronemo op de inkomluifel.

Op het gelijkvloers en op het eerste verdiep worden de gedeelde functies voorzien met een maximale transparantie naar de voorliggende wegenis aan de hand van een dubbelhoge gordijngevel. De architecturale kwaliteit wordt bevestigd in het bijgevoegd advies van Team Stadsbouwmeester.

De publiciteitsvoorzieningen voor het nieuwe gebouw maken geen deel uit van voorliggende aanvraag. Hoewel er een totem op het inplantingsplan werd ingetekend, maakt ook deze geen deel uit van de aangevraagde handelingen.

### **Omgevingsaanleg**

Doordat de bouwvrije strook links en achter het gebouw vrij kan worden gehouden van gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van de bereikbaarheid voor de brandweer, kan deze strook aanzienlijk worden vergroend. De verharding wordt beperkt tot de vereiste strook grindgazon, aangevuld met een betonpad voor fietsers en voetgangers. Het is van belang dat de beperkte onverharde restzones rondom het gebouw effectief een groene en kwalitatieve invulling krijgen.

In de voortuinzone wordt de verharding beperkt tot een toegangspad naar het gebouw (brandweer, fietsers en voetgangers) en een terras palend aan de community plint. De resterende ruimte blijft onverhard en zal als groenzone worden aangelegd. De omvang van de verharding is aanvaardbaar.

De wadi gesitueerd in de groenzone aan de oostzijde van het bouwveld werd reeds vergund in het project Daikin Geronemo (OMV\_2021143033). In het document van het MER-rapport wordt de noodzakelijke wadi afgebeeld als een rechthoekige uitgraving. Dit wijkt af van de reeds goedgekeurde plannen van Daikin. Het moet wel degelijk de bedoeling zijn om een meer glooiende organische vorm uit te graven. Wadi's kunnen in deze zone van park, maar dienen volgens de voorschriften landschappelijk ingepast te worden (zoals ook zelf aangegeven in het MER-rapport p.173). De vorm van de wadi dient dus aangelegd te worden met iets meer glooiende randen. Die wadi dient geïntegreerd te worden in de beoogde bosomgeving.

### **Mobiliteit**

#### **Bereikbaarheid**

Voetganger

Het Technologiepark heeft veilige voetgangersverbindingen. Er wordt onderzocht naar hoe ze deze nog kunnen verbeteren in de toekomst voor de ganse site.

#### Fiets

Het Technologiepark zet extra in op veilige fietsverbindingen op en rond de site. Er wordt een nieuwe fietsbrug gepland parallel met de N60 over de E40, de Ringvaart en de R4 in de richting van het centrum van Gent. Er komt een rechtstreekse aftakking in het noorden van de site Ardoyen. Fietsers kunnen langs de westelijke kant van het gebouw de helling naar de ondergrondse parking bereiken.

#### Openbaar/Collectief/ Gedeeld vervoer

Vanaf 6 januari 2024 rijdt buslijn 70 Zwijnaarde – Gent – Oostakker van De Lijn over de campus. Deze lijn verzorgt onder andere de verbinding naar het station Gent-Sint-Pieters. De bussen stoppen aan halte 'Technologiepark (Campus)' en aan een nieuwe eindhalte op de noord-zuidas 'Technologiepark (Parkeergebouw)'. Ook lijn 50 Brugge – Maldegem – Eeklo – Drongen - Gent Sint-Pieters doet deze twee haltes aan. Dit zorgt ervoor dat er de hele dag door minstens drie bussen per uur naar Gent-Sint-Pieters rijden.

Er loopt een corridorstudie voor openbaar vervoer richting Merelbeke. Daarvoor wordt een tramlijn van De Sterre naar Merelbeke via N60 en Tramstraat onderzocht, met mogelijk een tramhalte op de campus.

Er is een Cambio-deelwagen beschikbaar centraal op de site en een tweede deelwagen heeft standplaats in de Tramstraat.

#### Auto

De projectsite is goed bereikbaar met de wagen. Via de N60 en de R4 is het hogere wegennet relatief vlot te bereiken. Op lokaal niveau is de ovonde van de N60 de hoofdtoegang met slagbomen. Op het Technologiepark zelf is er een specifiek circulatieplan, waar er in tegenwijzerzin wordt gereden. De site kan naast de hoofdtoegang ook op 2 locaties aan de Tramstraat verlaten worden (ook met slagbomen).

De inrit die reeds gerealiseerd wordt bij het project Daikin Geronemo op hetzelfde perceel zal ook gebruikt worden door AI Campus Hub.

Een heraanleg van de Ovonde op de N60 is gepland. Daarvoor loopt momenteel een studie. Daarbij is ook een fietstunnel gepland die de site ontsluit richting het Parkbos.

#### Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen moet bekeken worden op basis van de context van de volledige site. Het parkeren op het Technologiepark gebeurt zoveel mogelijk in meerlaagse parkeervoorzieningen. Zo zijn er op de site verschillende parkeertorens aanwezig, hier mag iedereen die op het Technologiepark moet zijn, zich parkeren. Dit zijn betalende opties. Buiten de afgebakende parkeerplaatsen parkeren op maaiveldniveau, wordt beboet.

Op het technologiepark zijn er 2.158 bestaande/vergunde parkeerplaatsen met bijkomend een centrale parkeertoren met 504 plaatsen. Het RUP doet daarnaast bepalingen over wat al dan niet aan bijkomend parkeerareaal kan gerealiseerd worden. Namelijk 170 bijkomende parkeerplaatsen, vermeerderd met 130 extra bij realisatie van een nieuwe ontsluitingsinfrastructuur van de N60.

Er werden reeds 151 plaatsen vergund voor Daikin, waardoor er in theorie in de huidige fase slechts 19 bijkomende parkeerplaatsen mogen gerealiseerd worden volgens het RUP. Uit een onderzoek van Traject (januari 24) is echter gebleken dat er verschillende wijzigingen zijn

gebeurd in voorgaande vergunningen waardoor er nog 81 parkeerplaatsen kunnen gerealiseerd worden. Deze redenering staat ook duidelijk uitgelegd in de nota van de architect.

#### Berekenen parkeervraag

In de volgende stap werd bepaald wat de werkelijke parkeervraag is van het project. Dit werd gedaan aan zowel de kencijfers als via de parkeerrichtlijnen.

We halen de berekeningen uit de Mober op basis van de oppervlakte per functie (p. 124 en 127):

Tabel VIII-17: Oppervlakte per functie

Functie	BVO per functie (m <sup>2</sup> )
Kantoor - bedrijven	7.330
Kantoor/labo - bedrijven	5.864
Kantoor/labo/fablab - UGent	5.108
Community-plint	1.945
<b>TOTAAL</b>	<b>20.247</b>

Tabel VIII-23: Parkeerbehoefte o.b.v. kencijfers

	Wagen	Fiets
Kantoor - bedrijven	155	70
Kantoor/labo - bedrijven	62	28
Kantoor/labo/fablab - UGent	29	63
Community-plint	15	7
<b>TOTAAL</b>	<b>260</b>	<b>167</b>

Tabel VIII-24: Parkeerbehoefte o.b.v. parkeerrichtlijnen

	Wagen		Fiets
	Minimum	Maximum	
Kantoor - bedrijven	0	198	110
Kantoor/ labo - bedrijven	0	53	59
Kantoor/labo/fablab - UGent	0	46	51
Community-plint	0	6	7
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>303</b>	<b>227</b>

Voor fietsen werd gevraagd vanuit Stad Gent om uit te gaan van een worst case scenario waarbij het volledige gebouw wordt gebruikt als kantoorruimte. Dan is de nood **304 fietsparkeerplaatsen**. Voor **autoparkeerplaatsen** wordt verder gewerkt met de nood berekend in de kencijfers, namelijk **260**. Dit valt ook onder het maximum gesteld door de parkeerrichtlijnen. Het is noodzakelijk om een zo duurzaam mogelijke modal split te hanteren, gezien de ligging in de zuidelijke mozaïek.

#### Parkeervraag vs parkeeraanbod

##### a) Fiets

Er wordt een fietsenstalling voorzien met plaats voor 322 fietsen, wat ruim voldoet aan de minimum.

We gaan akkoord met de voorgestelde verdelingen van type stallingen: 120 dubbellaagse stallingen, 171 stallingen volgens een hoog-laag systeem (128 stallingen met afstand 40 cm, 43 stallingen met afstand 75 cm) en 31 buitenmaatse stalplaatsen. De plaatsen zijn allen comfortabel ingetekend.

De stalling is comfortabel te bereiken via een helling van 8%, 3m breed en heeft een tussenplatform.

Er worden 10 bovengrondse fietsparkeerplaatsen voorzien voor bezoekers.

#### *b) Auto*

Er wordt een parking voorzien met plaats voor 80 wagens. Dit voldoet niet aan het aantal noodzakelijk om de parkeervraag op te vangen. Maar valt wel binnen het maximum aantal parkeerplaatsen die nog mogen gerealiseerd worden binnen het RUP.

De parkeerplaatsen zijn comfortabel ingericht. De toegangshelling werd reeds positief beoordeeld in het dossier van Daikin.

Om het resterend aantal noodzakelijke parkeerplaatsen op te vangen stelt de Mober volgende opties voor:

Op lange termijn is er een overschot van 90 parkeerplaatsen in de externe parkeertoren uitgebaat door Indigo.

De 25 parkeerplaatsen van UGent kunnen ondergebracht worden in eigen parkeerareaal. Dan zijn er nog een 65- tal wagens die geen plaats hebben. Volgens een studie van Mint is er sitebreed een onderbezetting van alle gerealiseerde parkeerplaatsen en zit de sleutel in het parkeermanagement van de volledige site (zie flankerende maatregelen).

#### Flankerende maatregelen

UGent heeft een uitgebreid bedrijfsvervoersplan met 19 acties om de modal split in 2030 te verduurzamen met slechts 20% autogebruik.

Er is reeds een parkeerreglement van toepassing op de volledige campus. Zo wil men het autogebruik voor de site tegen 2029 laten dalen naar 50% (momenteel 70%). Hierdoor zullen er meer parkeerplaatsen vrijkomen bij de bestaande bedrijven, die herverdeeld kunnen worden.

De aanbevelingen gedaan in de Mober inzake het realiseren van de modal shift zoals het aanstellen van een mobiliteitscoördinator, het voorzien van voldoende kwaliteitsvolle fietsparkeerplaatsen en fietsprogramma's die het gebruik stimuleren, deelsystemen, ... moeten effectief worden uitgevoerd.

Het voorzien van de voorgestelde parkeermanagement in de Mober moet worden uitgevoerd om het negatieve effect van de parkeerdruk te milderen. Via parkeermanagement op campusniveau dienen parkeerrechten op een eenduidige manier toegekend en beheerd te worden. Een centrale instantie kan hiervoor verantwoordelijk gesteld worden en toezien op de afspraken die gemaakt worden. Een duidelijk, robuust kader met betrekking tot parkeren zal - rekening houdend met de geplande ontwikkelingen op de campus - ook op langere termijn zijn nut kunnen bewijzen.

#### Logistiek verkeer / laden en lossen

Er is een logistieke ontsluiting langs de achterzijde van het gebouw, die gedeeld wordt met Daikin. Maar het aantal leveringen is volgens de Mober verwaarloosbaar voor dit project.

#### Conclusie mobiliteit:

Gunstig advies mits aan de volgende voorwaarden voldaan:

- De aanbevelingen gedaan in de Mober inzake het realiseren van de modal shift zoals het aanstellen van een mobiliteitscoördinator, het voorzien van voldoende kwaliteitsvolle fietsparkeerplaatsen en fietsprogramma's die het gebruik stimuleren, deelsystemen, ... moeten effectief worden uitgevoerd.
  
- Het voorzien van de voorgestelde parkeermanagement in de Mober moet worden uitgevoerd om het negatieve effect van de parkeerdruk te milderen. Via

parkeermanagement op campusniveau dienen parkeerrechten op een eenduidige manier toegekend en beheerd te worden. Een centrale instantie kan hiervoor verantwoordelijk gesteld worden en toezien op de afspraken die gemaakt worden. Een duidelijk, robuust kader met betrekking tot parkeren zal - rekening houdend met de geplande ontwikkelingen op de campus - ook op langere termijn zijn nut kunnen bewijzen.

### **10.3. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

#### **Afvalstoffen**

Voorliggende aanvraag betreft een stadsontwikkelingsproject. Er zijn geen productieprocessen.

De voortgebrachte worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

#### **Afvalwater**

De inrichting situeert zich in een collectief geoptimaliseerd buitengebied. Het Technologiepark-Zwijnaarde beschikt over een gescheiden rioleringsstelsel, dat beheerd wordt door de vzw Ardoyen. De RWA mondt uit in de bevaarbare waterloop 'Ringvaart om Gent'. De DWA wordt via een centrale campusriolering afgevoerd en geloosd in de openbare riolering van de Rooskensstraat, die aangesloten is op de RWZI Gent-Ossemeersen.

De exploitant van het geplande gebouw dient een lozingsovereenkomst af te sluiten om gebruik te kunnen maken van de riolering op het Technologiepark. Het geloosde afvalwater dient te voldoen aan de geldende lozingsnormen die opgenomen zijn in de omgevingsvergunning van de vzw Ardoyen voor de lozing van afvalwater. De vzw Ardoyen is thans vergund voor de lozing van afvalwaters in de openbare riolering van de Rooskensstraat aan een debiet van maximaal 40 m<sup>3</sup>/uur, 400 m<sup>3</sup>/dag en 100.000 m<sup>3</sup>/jaar.

In functie van de gebouwgerelateerde activiteiten wordt de lozing van huishoudelijk afvalwater in de DWA-riolering van het Technologiepark Zwijnaarde aangevraagd. Er wordt een debiet aangevraagd van max. 2,71 m<sup>3</sup>/uur, 27,1 m<sup>3</sup>/dag en 5610 m<sup>3</sup>/jaar.

Uit het toegevoegde MER blijkt een bezetting van 187 IE (werknemers en bezoekers). Rekening houdende met 30 m<sup>3</sup>/jaar. IE is het totale jaardebiet huishoudelijk afvalwater gelijk aan 5610 m<sup>3</sup>. Het fecaal (zwart) afvalwater doorloopt een septische put (62.000 l) alvorens geloosd te worden in de DWA-leiding van de campusriolering.

In het MER wordt verwezen naar de ontwerpcapaciteit van de RWZI Gent – Ossemeersen (230.000 IE). De bijdrage van het project bedraagt minder dan 0,1% van de basiszuiveringscapaciteit, waardoor de impact als verwaarloosbaar kan beschouwd worden (score 0).

De lozing van bedrijfsafvalwater als gevolg van eventuele laboratoriumactiviteiten zal het voorwerp uitmaken van overleg met de vzw Ardoyen om na te kijken in welke mate de geplande lozing past binnen de huidige lozingsvergunning.

### ***Bodem- en grondwater***

De exacte invulling van de kantoorachtige en labo-ready verdiepingen tijdens de exploitatiefase is op heden nog niet gekend. Seveso-inrichtingen zijn echter expliciet verboden volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Technologiepark. Belangrijk hierbij is te vermelden dat 'labo-ready' in het voorgenomen project betrekking heeft op onderzoeksfaciliteiten binnen de domeinen van kunstmatige intelligentie (AI) en halfgeleiderfotonica.

Er vindt tijdens de exploitatiefase dus geen opslag, verwerking of transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Eventuele verontreiniging door accidentele lekken of calamiteiten (bijvoorbeeld door voertuigen) dienen door de exploitant gemeld en behandeld te worden conform het geldende Bodemdecreet en het VLAREBO.

Gelet op de afwezigheid van gevaarlijke stoffen of risico-inrichtingen tijdens de exploitatiefase worden er geen aanzienlijke effecten verwacht op de bodemhygiëne.

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

### ***Bemaling***

Voor de aanleg van de 2 ondergrondse bouwlagen is een bemaling vereist.

Het aanvraagdossier bevat een bemalingsstudie opgemaakt door het studiebureau AGT.

De bemaling wordt aangevraagd voor maximaal 530.800 m<sup>3</sup>/jaar en maximaal 184 m<sup>3</sup>/dag. De geschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 12 maanden.

De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt maximaal 10,1 m-mv.

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

Nabij de projectsite werden 9 sonderingen uitgevoerd. Een bestaande boorput van het project Daikin werd omgevormd tot een peilbuis met 2 peilfilters op verschillende dieptes (tot 9 m-mv en tot 19 m-mv).

De bemaling zal uitgevoerd worden binnen waterremmende wanden (tot ca. 21 m-mv) aangezet in een vaste kleilaag, behoudens de zone die aansluit aan het aanpalende project Daikin. Er worden 8 dieptebronnen voorzien waarvan 5 ondiepe tot ca. 14 mmv en 3 'diepe'. De 'ondiepe' bronnen binnen de waterremmende wanden worden uitgerust met een filterelement van ca. 4 m en de 'diepe' bronnen met een filterelement van ca. 9 m. De 3 dieptebronnen buiten de bouwput (met een aanzetdiepte van 14 m-mv) worden over de volledige lengte voorzien van een filterelement. Al de bronnen worden aangesloten op een collectorleiding.

Uit het advies van de VMM – Team Advisering Grondwater blijkt dat er bemaald zal worden in het Ieperiaan Aquifersysteem (HCOV 0800) en het grondwaterlichaam CVS\_0800\_GWL\_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

Het bemalingsdebiet werd bepaald aan de hand van een modellering waarbij 2 scenario's beschouwd werden. De 2 scenario's verschillen enkel in de doorlatendheid van L2 (Kh en Kv). Scenario 1 resulteert in een cumulatief opgepompt volume na 365 dagen van ca. 385.000 m<sup>3</sup>; scenario 2 heeft na 365 dagen pompen een cumulatief opgepompt volume van 530.800 m<sup>3</sup> en is dus worst case.

Voorliggende aanvraag beschouwt scenario 2.

Het maximale startdebiet bedraagt ca. 91 m<sup>3</sup>/uur en evolueert naar een stationair debiet van ca. 58 m<sup>3</sup>/uur.

Na het volgen van de cascade inzake lozing wordt besloten dat herinfiltratie met een overloop voorzien op RWA de meest aangewezen optie is. Infiltratie is enkel toepasbaar als het bemalingswater voldoet aan de grondwaterkwaliteitsnormen. Gezien het lemig karakter van de toplaag zal dit infiltratiedebiet beperkt zijn. Het grootste volume zal geloosd worden in de RWA gelegen aan de straatkant (Technologiepark-Zwijnaarde) aan de zuidelijke zijde van het perceel.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via [www.farys.be/melden-van-bemaling](http://www.farys.be/melden-van-bemaling).

De invloedstralen van de bemaling in beide scenario's bedragen resp. maximaal 1.100 m en 1.380 m.

In de bemalingsstudie werden de zettingsrisico's berekend. Op basis van de theoretische zettingsberekeningen, uitgevoerd met het beschikbare grondonderzoek, worden de zettingsrisico's aanvaardbaar geacht.

De VMM stelt in haar advies omtrent de zettingen het volgende: De max. berekende absolute zetting buiten de bouwput bedraagt ca. 15-20 mm. De effectief optredende zettingen dienen opgevolgd te worden. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie van derden wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalsscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.

In de bemalingsstudie werden zoals voorgeschreven door de Richtlijnen Bemalingen voor beide scenario's binnen de invloedsstraal van de bemaling de decretale bodemonderzoeken gescreend. Uit deze screening blijkt dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg.

De projectzone zelf is gelegen binnen twee OVAM gekende decretale bodemonderzoeken (dossier 3278 en 16385). Dossier 3278 betreft een oriënterend bodemonderzoek van 1996 dat sindsdien niet meer werd opgevolgd. Er kan aangenomen worden dat er geen grondwaterverontreiniging werd aangetroffen.

Dossier 16385 reikt over het volledige technologiepark. Binnen dit dossier werden er verschillende onderzoekslocaties onderzocht. Volgens het Mistral-loket zijn er vijf percelen gekend waar er grondwaterverontreinigingen zijn aangetroffen. Deze komen niet overeen met de ligging van de projectsite. Bijgevolg zijn er binnen dossier 16385 geen gekende verontreinigingen gelegen op de site.

In het kader van het aanliggende bouwproject van Daikin werd een staalname van het grondwater uitgevoerd op beide peilbuizen. Er werden in beide buizen licht verhoogde concentratie (boven het indelingscriterium) vastgesteld voor arseen (PB1 11 µg/l en PB2 5,2 µg/l). In PB1 werd ook een verhoogde concentratie aan minerale (130 µg/l) aangetroffen.

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

De geplande bemalingen zijn niet gelegen in een beschermingszone rond een drinkwaterwinning, noch in de nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied.

#### Lozen van bedrijfsafvalwater

In het kader van de bemalingsactiviteiten wordt de lozing gevraagd van maximaal 91 m<sup>3</sup>/uur, 2.184 m<sup>3</sup>/dag en 530.800 m<sup>3</sup>/jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen.

Om eventuele overschrijdingen van de opgelegde lozingsnormen te ondervangen, wordt eveneens de lozing van bedrijfsafvalwater via een waterzuiveringsinstallatie gevraagd aan een debiet van maximaal 50 m<sup>3</sup>/uur.

Het aangevraagde lozingsdebiet van max. 530.800 m<sup>3</sup>/jaar stemt overeen met scenario 2 (worst case) uit de toegevoegde bemalingsstudie (2 scenario's op basis van 2 verschillende karakteristieken van doorlatendheid (Kh en Kv)).

Uit de modelleringsresultaten van de bemaling blijkt een benodigd initieel bemalingsdebiet van ca. 91 m<sup>3</sup>/uur, dat gestadig afneemt naar een stationair debiet van ca. 58 m<sup>3</sup>/uur. Tijdens de fase van de lokaal verdiepte zones komt er ca. 6 à 3 m<sup>3</sup>/uur bij. Het cumulatieve volume dat na 365 dagen opgepompt wordt, bedraagt ca. 530.800 m<sup>3</sup> (in stationaire fase ca. 42.500 m<sup>3</sup>/maand).

Uit de bemalingsstudie blijkt dat na het volgen van de cascade inzake lozing, oppervlakkige herinfiltratie met een overloop op de RWA-leiding van het Technologiepark-Zwijnaarde de meest aangewezen optie is.

De lozing van het bemalingswater wordt aangevraagd onder de algemene en sectorale lozingsvoorwaarden 61° - overige bedrijvigheden.

In het kader van het aanliggende bouwproject van Daikin werden er licht verhoogde concentraties aan arseen (PB1 11 µg/l en PB2 5,2 µg/l > 5 µg/l IC arseen) en minerale olie (130 µg/l > 100 µg/l streefwaarde) aangetroffen.

Voorts omvat de bemalingsnota nog de resultaten van een desktopstudie ter inschatting van de algemene grondwaterkwaliteit en bijgevolg ook een inschatting van de verwachte kwaliteit van het bemalingswater.

In de bemalingsstudie worden binnen de invloedstraal van de bemaling 6 dossiers met grondwaterverontreiniging weerhouden. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling hetzij geen invloed zal hebben op deze verontreinigingen, hetzij dat de verplaatsing van de verontreiniging als aanvaardbaar geacht kan worden.

De projectzone situeert zich niet in een zone met gedefinieerde 'no regret-maatregelen'.

Op basis van deze vaststellingen wordt voor arseen een lozingsnorm van 50 µg/l aangevraagd (of 10 x IC) en voor minerale olie een lozingsnorm van 500 µg/l (bodemsaneringsnorm). De VMM stelt in haar advies van 22 oktober 2024 akkoord te kunnen gaan met de aangevraagde lozingsnormen. Deze lozingsnormen worden opgenomen als bijzondere voorwaarde.

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

Uit voorzorg wordt ook een waterzuiveringsinstallatie aangevraagd zodat bij dreigende overschrijding van geldende/vergunde lozingsnormen het bemalingswater kan behandeld worden voor lozing. Er wordt verwacht dat niet het volledige volume zal moeten gezuiverd worden, waardoor het debiet na zuivering kan beperkt worden tot maximaal 50 m<sup>3</sup>/uur. Deze installatie dient uitgevoerd conform de BBT 'Bodemsanering'.

In het kader van de bemalingsactiviteiten verzoekt de exploitant een bijstelling van de bepalingen van art. 4.2.5.1.1 van VLAREM II waarin het volgende gesteld wordt:

*Bedrijfsafvalwater van inrichtingen die een maximum hoeveelheid bedrijfsafvalwater van meer dan 2 m<sup>3</sup> per dag of 50 m<sup>3</sup> per maand of 500 m<sup>3</sup> per jaar lozen, moet worden geloosd via een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters van het geloosde water te nemen.*

*Tenzij anders vermeld in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit dient deze controle-inrichting vanaf de hierna vermelde debieten bovendien te beantwoorden aan de volgende eisen:*

- voor debieten  $> 2 \text{ m}^3/\text{uur}$  of  $> 20 \text{ m}^3/\text{dag}$ : de plaatsing van een meetgoot (bij voorkeur volgens de in bijlage 4.2.5.1. bij dit besluit gevoegde omschrijving en gestelde eisen of een andere evenwaardige meetmogelijkheid
- voor debieten  $> 50 \text{ m}^3/\text{uur}$  (lozing van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen bevat) of  $> 100 \text{ m}^3/\text{uur}$  (lozing van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen bevat): de plaatsing van debietsmeet- en bemonsteringsapparatuur volgens de in bijlage 4.2.5.1. bij dit besluit gevoegde omschrijving en gestelde eisen.

De exploitant verzoekt de vergunningverlenende overheid toestemming te geven om geen meetgoot en speciale meetapparatuur te moeten plaatsen. In haar motivatie wordt verwezen naar de tijdelijkheid van de bemaling en de bijhorende lozing. Er wordt een staalnamekraan voorzien en een debietmeter conform de bepalingen van artikel 5.53.3.2.§1.2° van VLAREM II.

De VMM stelt in haar advies akkoord te kunnen gaan met de gevraagde bijstelling.

#### Fauna en flora

De ondergrondse volumes worden niet gerealiseerd binnen een volledig hydraulisch afgesloten bouwput. Hierdoor wordt dus toch voor een jaar een enorme hoeveelheid water als bemalingswater opgepompt. Men stelt de mogelijke impact op de directe omgeving te positief in (zie ook advies op MER-rapport).

Omdat de vegetaties rondom de projectsite niet voldoende in kaart zijn gebracht worden de mogelijke potentiële zware negatieve invloeden op de omringende boszones onvoldoende in kaart gebracht. Volgens de bemalingsnota is er enkel een beperkt effect verwacht op aanwezige biologisch waardevolle (bos)vegetaties (score -1).

De invloedssfeer van de bemaling reikt dan wel niet tot bijzonder beschermd gebieden, maar omvatten wel oude bossen en jonge aanplanten binnen de campus zelf (voornamelijk gesitueerd in de zone voor park volgens RUP Technologiepark), waaronder een waardevol nat broekbos (in een zone met meer dan 50 cm grondwaterverjaging). Het spreekt voor zich dat een jaar bemalen impact zal hebben en bijgevolg dienen de bossen gemonitord te worden. Alvast dient de grondwaterstand van de boszones (zowel links als rechts van het project en thv het biologisch zeer waardevolle wilgenbroekbos) gemonitord te worden om zodoende de werkelijke grondwaterstand te kennen en zo nodig in te grijpen. Tijdens de verwachte 12 maanden lopende bemalingsactiviteiten, dient bij aanhoudende droogte van 10 dagen zonder regen, het bos binnen de invloedssfeer bevoeid worden in overleg met Groendienst of dient een watergiftesysteem uitgevoerd te worden op aangeven van een boomdeskundige (ETW'er). Een deel van het lozingswater kan in de droge periode (maart tot oktober) zeker deels geretourneerd worden in de aanwezige boszones en naar de reeds uitgegraven wadi. In functie van de te monitoren grondwaterpeilen in de boszones (significante daling of niet), dient bemalingswater gestuurd te worden naar de boszones (uiteraard indien de waterkwaliteit voldoet, wat ook zal worden geanalyseerd). Daarnaast moet conform het advies van ANB de bemaling uitgevoerd worden buiten het vegetatieseizoen (periode september – januari) zodat de grondwaterstand zich kan herstellen tegen maart.

#### Geluid

De bemalingspompen rond de tijdelijke filterkaders kunnen tijdelijk voor lichte geluidshinder zorgen. Overdag zal het werfgeluid van de werken dominantier zijn. Vooral in de nacht,

aangezien een bemaling dag en nacht draait, zal de bemaling als licht storend kunnen ervaren worden door naaste omwonenden. Om die reden worden de bemalingspompen steeds voorzien van een omkasting zodat het geluid van de op en neergaande plunjer gedempt wordt. De plaats van de pompen wordt in de mate van het mogelijke zo ver mogelijk van de woningen gelokaliseerd. De bemalingspompen veroorzaken geen trillingen.

### Voorwaarden

Volgende voorwaarden m.b.t. de bemaling worden opgenomen als bijzondere voorwaarden:

- Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:
  - \* het merk en serienummer
  - \* het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsingBij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen.
- Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.
- De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via [www.farys.be/melden-van-bemaling](http://www.farys.be/melden-van-bemaling).
- De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld (aan VMM via het mailadres [grondwater.ovl@vmm.be](mailto:grondwater.ovl@vmm.be)), de Dienst Omgeving van de stad Gent met vermelding van het projectnummer (OMV\_2024004578).
- De bemaling dient uitgevoerd te worden buiten het vegetatie seizoen (periode september – januari) zodat de grondwaterstand zich kan herstellen tegen maart.
- De bouwput wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens 21 m onder maaiveld. Een hydraulische weerstand van min. 580 dagen moet gegarandeerd worden.
- De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:
  - \* in de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.
  - \* voor de overige periode: maandelijks.
- Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
- De pompen in kader van de tijdelijke bemaling zijn geluidsarm en/of dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.
- Er dient gebruik gemaakt van een elektrisch aangedreven generator.

- Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden.  
De monitoring gebeurt minstens met volgende frequentie:
  - \* Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).
  - \* Week 1 na opstarten bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
  - \* Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: 1 keer per week een zettingsmeting.
 De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie.
- Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalsscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.
- Het bemalingswater dient maximaal te worden geïnfiltreerd.
- Tijdens de uitvoering van de ondergrondse bouwvolumes dient de grondwaterstand van de boszones (zowel links als rechts van het project en thv het biologisch zeer waardevolle wilgenbroekbos) gemonitord te worden. In functie van de grondwaterpeilen (significante daling of niet) in de boszones, dient bemalingswater gestuurd te worden naar de boszones en/of naar de reeds uitgegraven wadi (uiteraard indien de waterkwaliteit voldoet, wat ook zal worden geanalyseerd).
- Bij aanhoudende droogte van 10 dagen zonder regen in de droge periode (maart tot oktober) dient het bos binnen de invloedsfeer bevoeid te worden in overleg met Groendienst of dient een watergiftesysteem uitgevoerd te worden op aangeven van een boomdeskundige (ETW'er). Een deel van het lozingswater kan zeker deels geretourneerd worden in de aanwezige boszones.
- Lozen van bedrijfsafvalwater (bemalingswater):
  1. In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden mogen de volgende emissiegrenswaarden niet worden overschreden:
    - \* arseen: 50 µg/l
    - \* minerale olie: 500 µg/l
  2. De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C van VLAREM II, worden beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II.
  3. Controle-inrichting: al het bedrijfsafvalwater dient afgevoerd naar een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters van het geloosde water te nemen.  
In afwijking van de bepalingen van afdeling 4.2.5 van VLAREM II mag voor de bepaling van het debiet de meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van VLAREM II gebruikt worden. Er dient een staalnamepunt voor het effluent voorzien te worden.

4. Overeenkomstig artikel 4.2.5.3.1 van VLAREM II dient minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uitgevoerd te worden. De vergunde lozingsparameters dienen gemonitord te worden bij opstart en vervolgens wekelijks.

### **Energie**

Het betreft geen energie-intensieve exploitatie. Bij ontwerp van het gebouw werden een aantal duurzame keuzes gemaakt, waaronder de plaatsing van fotovoltaïsche cellen op het dak. De opgewekte energie wordt aangewend voor de warmtepompinstallatie.

### **Geluid**

De projectzone situeert zich in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, in de onmiddellijke omgeving van de verkeerswisselaar van de E40/E17 te Zwijnaarde.

De meest nabije woningen situeren zich op ca. 250 m van de projectzone.

De aanlegfase zal mogelijk als negatief worden ervaren. De werken zullen echter doorgaans enkel doorheen de dag (7u-19u) plaatsvinden.

Op het dak van het gebouw worden 9 luchtgroepen voorzien en 3 warmtepompen (waarvan 1 als back-up).

Voorts zijn op niveau 2 tot en met 8 aan de oostelijke gevel labo's voorzien met optioneel een ruimte met trekkasten.

In de gevel zijn er per niveau daartoe 2 roosters met extractieventilatoren voorzien. In de noordelijke gevel zit een rooster voor de dagventilatie van de parking.

In het kader van de opmaak van het MER werd door modellering en op basis van de technische specificaties van de toestellen de geluidsemissies ter hoogte van 5 beoordelingspunten getoetst aan de geldende grenswaarden.

Hieruit blijkt dat de berekende waarden overal onder de grenswaarde voor dag liggen. De hoogste waarden worden bekomen aan de overzijde van de snelweg aan de studentenwoningen en de school. De belangrijkste bronnen zijn de extracties van de trekkasten en de ventilatie van de garage.

Zelfs bij volledige belasting ligt het berekende geluidsniveau onder de grenswaarde voor de avond en de nacht.

Voorts zijn de berekende waarde veel lager dan het gemeten achtergrondgeluid. Er kan dus verwacht worden dat het omgevingsgeluid, na uitvoering van het project, niet zal toenemen, zeker niet overdag of in de avond.

Uit het significantiekader kan afgeleid worden dat de eindscore overdag en in de avond 0 zal zijn. In de nacht kan dit theoretisch -1 zijn. Echter, tijdens de nachtperiode zal het geluid van de installaties lager liggen dan berekend, aangezien het onwaarschijnlijk is dat de extracties van de garage en de trekkasten op die momenten op vollast werken. In het MER wordt daarom ook voor de nachtperiode een eindscore van 0 bepaald.

Het extra verkeer door gebruikers en bezoekers zal niet leiden tot een merkbare verhoging van het al aanwezige verkeerslawaai. Ook dit effect wordt als neutraal (0) beoordeeld.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

### **Lucht**

De projectzone situeert zich in de onmiddellijke nabijheid van de verkeerswisselaar, waar de lokale luchtkwaliteit hoofdzakelijk bepaald wordt door de verkeersemissies.

Tijdens de aanleg wordt voornamelijk stofemissies verwacht (opwaaiend en neerdalend stof). Dit kan lokaal potentieel stofhinder geven. De nodige maatregelen om stofvrijstelling bij werken, zoals opgenomen in de VLAREM-regelgeving, zullen worden geïmplementeerd. De verkeersgerelateerde emissies zullen minder uitgesproken zijn bij de aanlegfase dan bij de eigenlijke exploitatiefase, en zijn beperkt tijd. Er zijn gemiddeld 11 extra vrachtwagens (max. 28 per dag) over een periode van 2 jaar.

Tijdens de exploitatiefase kunnen de procesgerelateerde emissies als verwaarloosbaar ingeschat worden. Immers als energiebron wordt er gebruik gemaakt van geothermie en lucht-waterwarmtepompen. Ook worden er zonnepanelen geplaatst op het dak. Deze installaties zullen voor geen bijkomende luchtmissies zorgen naar de omgeving. Uit het MER blijkt voorts dat de emissies ten gevolge van de bijkomende verkeersbewegingen en de ondergrondse parking een verwaarloosbaar effect hebben naar de omgeving.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II. Voor airconditioningsystemen en warmtepompen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREM. Dit wordt als opmerking opgenomen.

### **(Brand)veiligheid**

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 073208-003/PV/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

De volle en lege gasflessen dienen apart gestockeerd te worden en de gasflessen moeten steeds met behulp van beugels, kettingen of rooster beschermd worden tegen omvallen en aanrijding.

### **CONCLUSIE**

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Inrichtingsnummer 20240522-0014: AI Campus Hub - Technische installaties gebouw

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)   Het lozen van max. 5.610 m <sup>3</sup> /jaar huishoudelijk afvalwater   klasse 3   <b>Nieuw</b>	5610 m <sup>3</sup> /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW)   Warmtepompen en airconditioningsinstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 344 kW: - lucht/water warmtepompen: 2x 130 kW - water/water warmtepomp: 34 kW - VRV-systeem: 10x 5 kW   klasse 2   <b>Nieuw</b>	344 kW
17.1.2.1.1°	opslagplaatsen voor gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van 300 liter tot en met 1000 liter   Opslag van max. 1.000 l gasflessen De stikstof wordt gebruikt in labo AI en fotonica voor het reinigen van optica, microfluidica,.. Dus eerder zeer beperkt gebruik.   klasse 3   <b>Nieuw</b>	1000 liter

Inrichtingsnummer 20240531-0004: AI Campus Hub - Tijdelijke bemaling bouw

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m <sup>3</sup> /u tot en met 100 m <sup>3</sup> /u)   Het lozen van het bemalingswater, zonder behandeling in een waterzuiveringsinstallatie, op voorwaarde dat de staalname van het bemalingswater aantoonde dat er geen overschrijdingen zijn van de geldende/vergunde lozingsnormen.   klasse 2   <b>Nieuw</b>	91 m <sup>3</sup> /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m <sup>3</sup> /u tot en met 50 m <sup>3</sup> /u)   Indien uit staalname blijkt dat het bemalingswater verontreinigd is (boven de geldende/vergunde lozingsnormen), zal het bemalingswater (vooral het geloosd wordt) gesaneerd worden minimaal tot de geldende/vergunde lozingsnormen bereikt zijn.   klasse 2   <b>Nieuw</b>	50 m <sup>3</sup> /uur
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare	530800 m <sup>3</sup> /jaar

	nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m <sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld   De aangevraagde debieten zijn onderbouwd in de studie in bijlage (R53) en ook toegelicht in de antwoorden op de vragen gesteld in deze aanvraag.   klasse 2   <b>Nieuw</b>	
--	---	--

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepene moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de provinciale omgevingsvergunnings commissie en het bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

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

- OMV\_2024004578 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 20230831\_DO\_KK\_SBM0556\_BP\_Tech\_Lane\_Ardoyen\_AI\_Hub.pdf

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsaanvraag voor het bouwen van een hoogbouw "AI Campus Hub" met ondergrondse parking, het exploiteren van een tijdelijke bemaling bij de bouw en van de technische installaties van het gebouw van AI Campus Hub nv, gelegen te Technologiepark-Zwijnaarde 126, 9052 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

De rubrieken voor de inrichting/activiteit AI Campus Hub - Technische installaties gebouw en AI Campus Hub - Tijdelijke bemaling bouw beslist het college als volgt:

Inrichtingsnummer 20240522-0014: AI Campus Hub - Technische installaties gebouw

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een	5610 m <sup>3</sup> /jaar

	afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)   Het lozen van max. 5.610 m <sup>3</sup> /jaar huishoudelijk afvalwater   klasse 3   <b>Nieuw</b>	
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW)   Warmtepompen en airconditioningsinstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 344 kW: - lucht/water warmtepompen: 2x 130 kW - water/water warmtepomp: 34 kW - VRV-systeem: 10x 5 kW   klasse 2   <b>Nieuw</b>	344 kW
17.1.2.1.1°	opslagplaatsen voor gevaarlijke gassen in verplaatsbare recipiënten, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van 300 liter tot en met 1000 liter   Opslag van max. 1.000 l gasflessen De stikstof wordt gebruikt in labo AI en fotonica voor het reinigen van optica, microfluidica,.. Dus eerder zeer beperkt gebruik.   klasse 3   <b>Nieuw</b>	1000 liter

Inrichtingsnummer 20240531-0004: AI Campus Hub - Tijdelijke bemaling bouw

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m <sup>3</sup> /u tot en met 100 m <sup>3</sup> /u)   Het lozen van het bemalingswater, zonder behandeling in een waterzuiveringsinstallatie, op voorwaarde dat de staalname van het bemalingswater aantoont dat er geen overschrijdingen zijn van de geldende/vergunde lozingsnormen.   klasse 2   <b>Nieuw</b>	91 m <sup>3</sup> /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m <sup>3</sup> /u tot en met 50 m <sup>3</sup> /u)   Indien uit staalname blijkt dat het bemalingswater verontreinigd is (boven de geldende/vergunde lozingsnormen), zal het bemalingswater (vooral het geloosd wordt) gesaneerd worden minimaal tot de geldende/vergunde lozingsnormen bereikt zijn.   klasse 2   <b>Nieuw</b>	50 m <sup>3</sup> /uur
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m <sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld   De aangevraagde debieten zijn	530800 m <sup>3</sup> /jaar

	onderbouwd in de studie in bijlage (R53) en ook toegelicht in de antwoorden op de vragen gesteld in deze aanvraag.   klasse 2	
	<b>Nieuw</b>	

## Artikel 2:

### TERMIJN

De vergunning m.b.t. de exploitatie van het gebouw (inrichtingsnr. 20240531-0004) kan toegestaan worden voor een termijn van onbepaalde duur.

De vergunning m.b.t. de bemalingsactiviteiten (inrichtingsnr. 20240531-0004) kan toegestaan worden voor een termijn van 1 jaar, na melding van opstart van de bemalingsactiviteiten. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van het besluit.

## Artikel 3:

### Legt volgende voorwaarden op:

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

##### **Externe adviezen**

De voorwaarden uit het advies van de **Provinciale Omgevingsvergunningscommissie** van 15 november 2024 moeten strikt worden nageleefd

De voorwaarden uit het advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 augustus 2024 met kenmerk 073208-003/PV/2024 moeten strikt worden nageleefd. In het bijzonder is volgende voorwaarde na te leven:

*Er wordt benadrukt dat tussen de beide parkings een sas met zelfsluitende deuren dient voorzien te worden. Schuif- of sectionaalpoorten zijn niet toegestaan; evenmin als bij brand zelfsluitende deuren.*

De voorwaarden van de **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 22/10/2024 met kenmerk 9859 moet strikt worden nageleefd. In het bijzonder is volgende voorwaarde na te leven:

*In de ondergrondse verdiepingen -1 & -2 en op de gelijkvloerse verdieping moet ASTRID indoordekking aanwezig zijn. De verdiepingen +1 tot en met +14 vallen buiten de criteria.*

De voorwaarden van **DGLV - Airfields** afgeleverd op 31 juli 2024 met kenmerk LA/I-FLD/IPR/24-0819 moeten strikt worden nageleefd. In het bijzonder is volgende voorwaarde na te leven:

*De opgegeven bouwhoogtes, vermeld op voorgelegde plannen, mogen niet worden overschreden.*

*Het project bevindt zich in een zone van categorie E. Indien een obstakel 150m AGL of hoger reikt, is bebakening van het ganse project vereist conform de normen vastgelegd in de circulaire GDF03, Ref4. <https://mobilit.belgium.be/fr/publications/circulaire-gdf-03>  
Gezien de gevraagde hoogte van 56m AGL, is er geen bebakening vereist.  
Mocht het eventuele gebruik van kranen de hoogte van 150m overschrijden, dienen deze bebakend te worden.*

De voorwaarden van AWW - District Gent Autosnelwegen afgeleverd op 27 augustus 2024 onder ref. AV/411/2024/01096/A moeten worden nageleefd.

De voorwaarden van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 9 september 2024 met kenmerk 24-211432 en bevestigd op 5/11/2024 moeten strikt worden nageleefd.

In het bijzonder zijn volgende voorwaarden na te leven:

- *Aangezien de omgevingsvergunning aangevraagd wordt voor het bemalingsscenario 2, dient de bemaling buiten het vegetatieseeizoen (periode september – januari) te worden uitgevoerd, zodat de grondwaterstand zich kan herstellen tegen maart.*
- *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 24-211432.*
- *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 173 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*
- *De resterende bosoppervlakte 41916 m<sup>2</sup> moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.*
- *De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.*
- *De bosbehoudsbijdrage van € 1937.60 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.*

De voorwaarden opgenomen in het advies van **VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)** afgeleverd op 22/10/2024 onder ref. KAGA/OVA/BG/AC/xtie123092/51633 moeten strikt worden nageleefd. De voorwaarden zijn opgenomen bij de voorwaarden milieu.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **VMM – Team Grondwater** op 6/9/2024 met kenmerk OVL-05317-A, met een bevestiging van dit advies op 25/10/2024 moeten strikt worden nageleefd.

De voorwaarden zijn opgenomen bij de voorwaarden milieu.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** op 8/11/2024 met kenmerk AD-24-790-2<sup>de</sup> advies moeten strikt worden nageleefd.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** afgeleverd op 5 september 2024 met kenmerk 5000073926 moeten worden nageleefd.

### **Mobiliteit**

- De aanbevelingen gedaan in de Mober inzake het realiseren van de modal shift zoals het aanstellen van een mobiliteitscoördinator, het voorzien van voldoende kwaliteitsvolle fietsparkeerplaatsen en fietsprogramma's die het gebruik stimuleren, deelsystemen, ... moeten effectief worden uitgevoerd.
- Het voorzien van de voorgestelde parkeermanagement in de Mober moet worden uitgevoerd om het negatieve effect van de parkeerdruk te milderen. Via parkeermanagement op campusniveau dienen parkeerrechten op een eenduidige manier toegekend en beheerd te worden. Een centrale instantie kan hiervoor verantwoordelijk gesteld worden en toezien op de afspraken die gemaakt worden. Een duidelijk, robuust kader met betrekking tot parkeren zal - rekening houdend met de geplande ontwikkelingen op de campus - ook op langere termijn zijn nut kunnen bewijzen.

### **Watertoets:**

- De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad moet minder dan 2% bedragen. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.
- De verhardingen die afvloeien naar de onverharde omgeving moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd kunnen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken. De verharding mag niet afvloeien naar het openbaar domein.
- De hemelwaterciteren moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar ten minste 1 dienstkraan per verdieping. Bij voorkeur wordt de hemelwaterciteren ook voorzien van een automatisch bijvulstelsel conform het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.
- De groendaken moeten zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m<sup>2</sup>.
- Het verkleinen van de infiltratievoorziening (zoals voorzien in het aanvraagdossier) kan toegestaan worden op voorwaarde dat het hergebruik en de groendaken worden voorzien en geregeld volgens bovenstaande voorwaarden.
- De wadi moet worden uitgegraven met meer glooiende randen en dus met een meer organische vorm en zo landschappelijk ingepast in de beoogde bosomgeving. Dit gebeurt voorafgaand de bouwput, zodat ook naar deze laagte water kan gestuurd worden om opnieuw te infiltreren.

- De bodem ter hoogte van de infiltratievoorziening moet omgewoeld worden na het uitgraven (dit i.f.v. infiltratiecapaciteit).
- De aanleg van de ondergrondse constructie (ondergrondse parking, ...) mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.
- Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen  
<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

### **Toegankelijkheid**

De voorwaarden uit het advies van Inter om te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid moeten worden nageleefd.

### **Privaat domein**

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegnis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys van toepassing op deze volledige ontwikkeling.

Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegnis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

De voorwaarden inzake wegnis en riolering uit OMV\_2019107467 is blijvend van toepassing.

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

#### **Bemaling**

1. Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond

gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer

- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

2. De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via [www.farys.be/melden-van-bemaling](http://www.farys.be/melden-van-bemaling).

3. De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld (aan VMM via het mailadres [grondwater.ovl@vmm.be](mailto:grondwater.ovl@vmm.be)), de Dienst Omgeving van de stad Gent met vermelding van het projectnummer (OMV\_2024004578).

4. De bemaling dient uitgevoerd te worden buiten het vegetatie seizoen (periode september – januari) zodat de grondwaterstand zich kan herstellen tegen maart.

5. De bouwput wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens 21 m onder maaiveld. Een hydraulische weerstand van min. 580 dagen moet gegarandeerd worden.

6. De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:

- in de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.

- voor de overige periode: maandelijks.

7. Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

8. De pompen in kader van de tijdelijke bemaling zijn geluidsarm en/of dienen zodanig geplaatst te worden of akoestisch geïsoleerd dat de bewoners en/of omwonenden hier geen hinder van ondervinden en de geldende geluidsnormen gerespecteerd worden.

9. Er dient gebruik gemaakt van een elektrisch aangedreven generator.

10. Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden.

De monitoring gebeurt minstens met volgende frequentie:

- Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).

- Week 1 na opstarten bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.

- Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: 1 keer per week een zettingsmeting.

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie.

11. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt ter hoogte van een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvals scenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.

12. Het bemalingswater dient maximaal te worden geïnfiltreerd.

13. Tijdens de uitvoering van de ondergrondse bouwvolumes dient de grondwaterstand van de boszones (zowel links als rechts van het project en thv het biologisch zeer waardevolle wilgenbroekbos) gemonitord te worden. In functie van de grondwaterpeilen (significante daling of niet) in de boszones, dient bemalingswater gestuurd te worden naar de boszones en/of naar de reeds uitgegraven wadi (uiteraard indien de waterkwaliteit voldoet, wat ook zal worden geanalyseerd).

14. Bij aanhoudende droogte van 10 dagen zonder regen in de droge periode (maart tot oktober) dient het bos binnen de invloedssfeer bevoeid te worden in overleg met Groendienst of dient een watergiftesysteem uitgevoerd te worden op aangeven van een boomdeskundige (ETW'er). Een deel van het lozingswater kan zeker deels geretourneerd worden in de aanwezige boszones.

#### **Lozen van bedrijfsafvalwater (bemalingswater)**

1. In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvorwaarden mogen de volgende emissiegrenswaarden niet worden overschreden:

- arseen: 50 µg/l

- minerale olie: 500 µg/l

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

3. Controle-inrichting: al het bedrijfsafvalwater dient afgevoerd naar een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters van het geloosde water te nemen. In afwijking van de bepalingen van afdeling 4.2.5 van VLAREM II mag voor de bepaling van het debiet de meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van VLAREM II gebruikt worden. Er dient een staalnamepunt voor het effluent voorzien te worden.

4. Overeenkomstig artikel 4.2.5.3.1 van VLAREM II dient minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uitgevoerd te worden.

De vergunde lozingsparameters dienen gemonitord te worden bij opstart en vervolgens wekelijks.

#### **Brandpreventie**

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 073208-003/PV/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

#### **Volgende sectorale voorwaarden worden bijgesteld:**

Artikel: 4.2.3.1: De exploitant vraagt een bijstelling aan van Artikel 4.2.3.1 - lozing van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen bevat.

Artikel: 4.2.5.1.1. §1: De exploitant vraagt een bijstelling aan op bijlage 4.2.5.1.1 §1 - controle-inrichting voor lozingen van afvalwater. Aangezien het een tijdelijke bemaling en tijdelijke lozing betreft wordt er geen meetgoot en speciale meetapparatuur geplaatst, enkel een staalnamekraan voorzien. De debietmeter die geplaatst wordt, is conform Vlarem II, artikel 5.53.3.2.§12 (meetinrichting tijdelijke bemaling)

#### **De algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM:**

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>  
Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

#### **Artikel 4:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### **OPMERKINGEN STEDENBOUW**

##### **Openbaar domein**

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

##### **Bodem**

Het grondverzet moet gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII Vlarebo).

#### **OPMERKINGEN MILIEU**

1. Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.
2. Conform het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) is een oriënterend onderzoek verplicht om de 20 jaar en bij overdracht, sluiting en faillissement.
3. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.
4. De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II. Voor airconditioningsystemen en warmtepompen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.
5. De kopers/huurders van de verschillende ruimtes dienen achteraf zelf in te staan voor de aanvraag van een milieumelding/vergunning die hun specifieke activiteiten dekt. Indien hier rubrieken met betrekking tot de lozing van afvalwater in opgenomen worden, dient de exploitant de vzw Ardoyen (exploitant lozingsvergunning) in te lichten opdat de vzw Ardoyen (exploitant lozingsvergunning) zijn vergunning tijdig kan bijstellen.

### **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Artikel 100.**

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

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

### **Artikel 101.**

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden

geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

**Mededeling**

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

2024\_CBS\_11892 - OMV\_2024004578 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoogbouw "AI Campus Hub" met ondergrondse parking, het exploiteren van een tijdelijke bemaling bij de bouw en van de technische installaties van het gebouw - met openbaar onderzoek - Technologiepark-Zwijnaarde, 9052 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024004578**

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_AIHUB_G_N_GN_noord-NOORDGEVEL.pdf	vAm7qWPKJBpkhDb8EKk6Nw==
BA_AIHUB_G_N_GO_oost-OOSTGEVEL.pdf	0VzNJq6L4LSRmOKIrT+2Yw==
BA_AIHUB_G_N_GW_west-WESTGEVEL.pdf	Btb0rvM1dyrEI/CjktJvVw==
BA_AIHUB_G_N_GZ_zuid-ZUIDGEVEL.pdf	/YKD3baJdUfOJQfmBxBZTg==
BA_AIHUB_I_B_01_INPLANTINGSPLAN BESTAANDE TOESTAND.pdf	+M8VYu5q+354y/mc/mi9Vw==
BA_AIHUB_I_N_01_INPLANTINGSPLAN NIEUWE TOESTAND.pdf	Fpzru+yapOdiRCRQB7CABQ==
BA_AIHUB_I_N_02_PLANNEN SOKKEL.pdf	R5ariRA0sNi3ZERVSI0FhQ==
BA_AIHUB_L_N_01_LEGENDE.pdf	6X8urM3eIlmpnYczCG4d/Q==
BA_AIHUB_P_N_00_PLANNEN GELIJKVLOERS.pdf	UpBZh+UunDzy4iVVikx4uQ==
BA_AIHUB_P_N_01_PLANNEN +1.pdf	xZLRjs+lWEQs7wFKjQ1vZA==
BA_AIHUB_P_N_02_PLANNEN +2.pdf	WiVqUbSc/Wc1CUopno0Ulw==
BA_AIHUB_P_N_03_PLANNEN +3.pdf	oWFwjB3gJ3/CRZ104xyc8g==
BA_AIHUB_P_N_04_PLANNEN +4.pdf	RJINyo54q4v5fZauUlXw6w==
BA_AIHUB_P_N_05_PLANNEN +5.pdf	kpXicslfgFjpO0I4BOXrhQ==
BA_AIHUB_P_N_06_PLANNEN +6.pdf	Yzpan6bcl1+qvYdH9rUxzg==
BA_AIHUB_P_N_07_PLANNEN +7.pdf	AbpPI8Q9aMvarV/aWTb2ww==
BA_AIHUB_P_N_08_PLANNEN +8.pdf	J3huo17uuzogzcuhEJ/Aqw==

BA_AIHUB_P_N_09_PLANNEN +9.pdf	RKCVdBeJSq8KwqEWf2YH6A==
BA_AIHUB_P_N_10_PLANNEN +10.pdf	5P6IPs3buiJKXh3uhtLjtg==
BA_AIHUB_P_N_11_PLANNEN +11.pdf	WmUaMkV6DQmutDpjVtVVdA==
BA_AIHUB_P_N_12_PLANNEN +12.pdf	WZY1eJX1YRtn1PHFurMXVA==
BA_AIHUB_P_N_13_PLANNEN +13.pdf	NJteeLKKxq+9iWWsxYIGMg==
BA_AIHUB_P_N_14_PLANNEN +14.pdf	rgrFxU++bz7Y6i4qAN/OCA==
BA_AIHUB_P_N_98_PLANNEN -2.pdf	x1Npbja1MAiQAshkTtbvlg==
BA_AIHUB_P_N_99_PLANNEN -1.pdf	wohbMWdTV/zy7iFAd0tNpg==
BA_AIHUB_P_N_DAK_PLANNEN DAK.pdf	mUb8jzrOJEyePF4/0/01UQ==
BA_AIHUB_P_N_F_PLANNEN FUNDERING.pdf	aUW0IhrZTtmT9mBuj6KH0w==
BA_AIHUB_P_N_R0_RIOLERINGSPLAN AFDEK -1.pdf	h9SBcomToiWd1g7T0A2+Ww==
BA_AIHUB_P_N_R1_RIOLERINGSPLAN 0.pdf	L3P1MN5oDnquLIGdMnEgUQ==
BA_AIHUB_P_N_R2_RIOLERINGSPLAN AFDEK -2.pdf	bf/z1Jn0475YZpAijpwX2g==
BA_AIHUB_S_N_01_DWARSE SNEDE.pdf	1O4WpZ+0zrWV3PLSi/laA==
BA_AIHUB_S_N_02_LANGSE SNEDE.pdf	DhqMUjKMgNO+74jhPC7thQ==
BA_AIHUB_T_B_01_TERREINPROFIEL DWARS.pdf	fesu7HvyM50dWxTM8RfTrw==
BA_AIHUB_T_B_02_TERREINPROFIEL LANGS.pdf	0igZq38P9DeFg9nhdl7w1w==
BA_AIHUB_T_N_01_TERREINPROFIEL DWARS.pdf	MfLvZdWxNTfzT3khJbXMXg==
BA_AIHUB_T_N_02_TERREINPROFIEL LANGS.pdf	WJRiROsn96Q7Ey4zseWeAg==